



# DOKUMENT INFORMACYJNY

SPÓŁKI

**Olivia Fin**

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

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

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

*DATA SPORZĄDZENIA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 21 PAŹDZIERNIKA 2022 R.*

---

## WSTĘP

---

### DOKUMENT INFORMACYJNY OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII L

#### Olivia Fin SP. Z O.O. S.K.A.

##### I. Nazwa i siedziba Emitenta

Firma:	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	ul. Batorego 16, lok. 1A, 80-251 Gdańsk
Adres korespondencyjny:	ul. Batorego 16, lok. 1A, 80-251 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	<a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@oliviacentre.com">biuro@oliviacentre.com</a>

##### II. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w alternatywnym systemie objętych Dokumentem Informacyjnym

Dokumentem Informacyjnym objętych jest 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii L spółki Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, o jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 zł (tysiąc złotych) każda.



**Spis treści**

<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
<b>ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>8</b>
1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela oraz podmiotów z Grupy Poręczyciela .....	8
1.1.1 Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia .....	8
1.1.2 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub Grupy Poręczyciela .....	9
1.1.3 Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych .....	9
1.1.4 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta .....	9
1.1.5 Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela ....	11
1.1.6 Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela .....	11
1.1.7 Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu .....	11
1.1.8 Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych .....	12
1.1.9 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych .....	12
1.1.10 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	12
1.1.11 Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych .....	13
1.1.12 Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych .....	13
1.1.13 Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym .....	13
1.1.14 Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych .....	13
1.1.15 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych .....	14
1.1.16 Ryzyko kursowe i stóp procentowych .....	14
1.1.17 Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela .....	14
1.1.18 Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych .....	15
1.1.19 Ryzyko związane z ochroną środowiska .....	15
1.1.20 Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego .....	15
1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym .....	16
1.2.1 Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi .....	16
1.2.2 Ryzyko administracyjno-budowlane .....	16
1.2.3 Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego .....	16
1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	17
1.3.1 Ryzyko kredytowe .....	17
1.3.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji .....	17
1.3.3 Ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela .....	17
2.1.1 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej .....	18
1.3.4 Ryzyko stopy procentowej .....	19
1.3.5 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia .....	19
1.3.6 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami .....	19
1.3.7 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....	20
1.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	20
1.3.9 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji .....	20
1.3.10 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia .....	20
1.3.11 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami .....	21
1.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst .....	21
1.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu .....	21
1.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu .....	21
1.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	22

1.4.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst.....	23
1.4.5	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych.....	23
1.4.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF.....	23
<b>ROZDZIAŁ II: OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM .....</b>		<b>25</b>
2.1	Oświadczenie Emitenta .....	25
<b>ROZDZIAŁ III: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>		<b>26</b>
3.1	Cel emisji .....	26
3.2	Wielkość emisji .....	26
3.3	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji .....	26
3.4	Wyniki subskrypcji .....	26
3.4.1	Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji.....	26
3.4.2	Data przydziału Obligacji .....	26
3.4.3	Liczba Obligacji objętych subskrypcją .....	26
3.4.4	Stopa redukcji .....	27
3.4.5	Liczba przydzielonych Obligacji.....	27
3.4.6	Cena po jakiej obejmowane były Obligacje .....	27
3.4.7	Wartość nominalna Obligacji .....	27
3.4.8	Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją.....	27
3.4.9	Liczba osób, którym przydzielono Obligacje.....	27
3.4.10	Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym przydzielono Obligacje .....	27
3.4.11	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję ..	27
3.4.12	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji .....	27
3.5	Warunki Wykupu.....	27
3.5.1	Natychmiastowy wykup .....	28
3.5.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	28
3.5.1	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	31
3.6	Warunki wypłaty oprocentowania .....	32
3.6.1	Sposób ustalenia wysokości oprocentowania .....	32
3.6.2	Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania .....	33
3.6.3	Termin wypłaty oprocentowania .....	33
3.6.4	Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania .....	33
3.6.5	Wysokość Kwoty Odsetek .....	33
3.6.6	Dni Płatności Odsetek, Okresy Odsetkowe .....	34
3.7	Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	34
3.7.1	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia.....	46
3.8	Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	46
3.9	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	46
3.10	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych	46
3.11	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym .....	47

3.12	Informacje na temat charakterystyki przedsięwzięcia, z którego przychody mają umożliwić realizację zobowiązań emitenta wobec obligatariuszy z tytułu obligacji .....	56
3.13	Informacje na temat podstawy emisji listów zastawnych z podaniem informacji uwzględniających ogólny opis wiarytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych objętych dokumentem informacyjnym .....	56
3.14	Opis ryzyk związanych z papierami wartościowymi wydawanymi w zamian za obligacje lub z papierami wartościowymi, co do których przysługuje obligatariuszowi prawo pierwszeństwa .....	56
3.15	Informacje o Programie Emisji Obligacji .....	56
<b>ROZDZIAŁ IV: DANE O EMITENCIE .....</b>		<b>64</b>
4.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej) .....	64
4.2.	Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji .....	64
4.3.	Czas trwania emitenta .....	64
4.4.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent .....	64
4.5.	Sąd, 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 .....	64
4.6.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	64
4.7.	Krótki opis historii emitenta .....	65
4.8.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	66
4.9.	Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego .....	66
4.10.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	66
4.11.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	67
4.12.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	67
4.13.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami emitenta – z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej: – nazwy (firmy) oraz formy prawnej, – siedziby i adresu, – przedmiotu działalności, – udziału emitenta, osób wchodzących w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczących akcjonariuszy emitenta, w kapitale zakładowym lub wniesionym wkładzie, jak również informacji o przysługujących im udziałach w ogólnej liczbie głosów lub w prawach głosu. ....	67
4.14.	Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: a) emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, b) emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta, c) emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych); .....	71
4.15.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	73
4.16.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym; .....	73

4.17. 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 .....	74
4.18. 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 .....	74
4.19. Zobowiązania emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	74
4.20. Zobowiązania pozabilansowe emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....	76
4.21. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym .....	76
4.22. Wskazanie wszelkich 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 Dokumencie Informacyjnym .....	77
4.23. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta .....	77
4.24. Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	79
4.25. Zasady odpowiedzialności komplementariusza Emitenta .....	80
<b>ROZDZIAŁ V: DANE O PODMIOTIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA .....</b>	<b>81</b>
5.1 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 .....	81
5.2 Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia .....	81
5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia .....	81
5.4 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 .....	81
5.5 Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	81
5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia .....	82
5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	83
5.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	83
5.9 Informacje o ratingu przyznanym podmiotowi udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	83
5.10 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych .....	83
5.10.1 Podstawowe informacje o projekcie Olivia Business Centre .....	83
5.10.2 Przewagi konkurencyjne projektu Olivia Business Centre .....	93
5.10.3 Rynek nieruchomości biurowych i mieszkaniowych .....	94
5.10.4 Wybrane dane finansowe Grupy Poręczyciela .....	98
5.11 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 .....	101
5.12 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 .....	101

5.13	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.....	101
5.14	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie	102
5.15	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 Dokumencie .....	104
5.16	Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	104
5.17	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	104
5.18	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 .....	111
5.19	Opis czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	111
5.20	Wskazanie miejsca udostępnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 .....	111
<b>ROZDZIAŁ VI: INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH .....</b>		<b>112</b>
6.1	Sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy oraz sprawozdanie z badania sprawozdania przez firmę audytorską .....	112
6.2	Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. ....	156
6.3	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za ostatni rok obrotowy .....	187
6.4	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 lub sprawozdania finansowego .....	187
6.5	Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot .....	255
<b>ROZDZIAŁ VII: INFORMACJE DODATKOWE .....</b>		<b>293</b>
<b>ROZDZIAŁ VIII: ZAŁĄCZNIKI .....</b>		<b>294</b>
8.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	294
8.2	Aktualny tekst statutu Emitenta .....	300
8.3	Definicje i objaśnienia skrótów.....	305
8.4	Warunki Emisji Obligacji .....	310
8.5	Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski	351
8.6	Aktualny tekst statutu Poręczyciela .....	355
8.7	Umowa z Administratorem Zabezpieczenia .....	377



---

## ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA

---

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumentie Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta lub Poręczyciela, 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 Dokumentu 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 wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie 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 postępowanie 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 dłużnikłoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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 Dokumentu 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.

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

Pandemia koronawirusa (COVID-19) oraz wojna na Ukrainie wpływają na sytuację gospodarczą Polski i regionu Europy Środkowo-Wschodniej. W perspektywie kolejnych miesięcy mogą doprowadzić do zwiększenia poziomu bezrobocia, osłabienia złotówki, zmniejszenia poziom konsumpcji i inwestycji, zwiększenia ryzyka utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione czynniki i ich 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 Dokumentu 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.

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

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podażowa surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą zahamować popyt w Polsce oraz negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę tych czynników i dynamizm sytuacji nie można wykluczyć, że bieżące prognozy będą musiały być okresowo rewidowane. Skala i trwałość negatywnego oddziaływania wojny na Ukrainie na gospodarkę będzie zależeć 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 umożliwiającą osiągnięcie zysku.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

do wzrostu liczby biur BPO/SCC w Polsce i w Trójmieście, a wzrosty pustostanów oraz spadki stawek czynszów mają charakter krótkoterminowy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

#### **1.1.9 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych**

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

#### **1.1.10 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

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

Mimo zarządzania przez Emitenta, Poręczyciela oraz Grupę Poręczyciela tymi czynnikami ryzyka poprzez np. posiadanie gruntu objętego zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela byłaby znacząca.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela byłaby znacząca.

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

Część realizowanych przez Grupę Poręczyiciela projektów mieszkaniowych będzie miała charakter lokali na wynajem. Grupa Poręczyiciela 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 Poręczyiciela.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela byłaby znacząca.

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

Działalność Grupy Poręczyiciela 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela byłaby znacząca.

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

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre ponoszą ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu. Doświadczenie zespołu realizującego tego typu przedsięwzięcia, stosowanie takich

instrumentów jak kaucje oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

Podmioty z Grupy Poręczyciela udzielają również finansowania dla projektów znajdujących się poza grupą kapitałową Poręczyciela, których beneficjentem rzeczywistym jest Pan Maciej Grabski będący jednocześnie beneficjentem rzeczywistym Grupy Poręczyciela. Na koniec 2021 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło 91 426 000 zł oraz 1 465 000 EUR w tym należności samego Emitenta wynosiły 38 000 000 zł. Na 30 czerwca 2022 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło z kolei 69 606 000 zł oraz 1 465 000 EUR, w tym należności samego Emitenta wynosiły 24 550 000 zł. 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



Poręczyiciela. Grupa Poręczyiciela na bieżąco zarządza strukturą dopasowania aktywów i pasywów w związku z czym ocenia, że sytuacja taka ma niskie prawdopodobieństwo realizacji.

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

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

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

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

#### **1.1.19 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela nie byłaby znacząca.

#### **1.1.20 Ryzyko związane z niezyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego**

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

Jednakże, organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyiciela 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 tego aktu prawnego. Zgodnie z nim, ograny egzekucyjny w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w odniesieniu do tego samego przedmiotu sporu i dotyczyło tych samych stron;
- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w państwie wykonania lub spełnia warunki konieczne dla jego uznania w państwie wykonania,

- a ponadto niemożność pogodzenia orzeczeń nie była i nie mogła być podniesiona w formie zarzutu w postępowaniu sądowym w państwie członkowskim wydania.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

## **1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym**

### **1.2.1 Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi**

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

### **1.2.2 Ryzyko administracyjno-budowlane**

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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.

### **1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

#### **1.3.1 Ryzyko kredytowe**

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

Ryzyko kredytowe jest związane z Emitentem i Poręczycielem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji lub warunków umów kredytowych. Wynika ono z możliwości niewypłacenia 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

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

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny dokonać wykupu Obligacji czy też wypłacić odsetek od Obligacji. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

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

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

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

#### 1.3.4 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej

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

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

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

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw 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 Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Dokumentu 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.



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

### **1.3.5 Ryzyko stopy procentowej**

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

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

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

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

### **1.3.6 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia**

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

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

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

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Dokumentu Informacyjnego. 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### **1.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Dokumentu Informacyjnego, Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie zakupu Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie pozostałemu terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

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

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

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

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 Dokumentu 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwa 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

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

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

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

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

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

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

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

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

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

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

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu 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 Poręczyiciela nie byłaby znacząca.

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

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

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia



zostały dodatkowo istotnie zastrzone. 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 Dokumentu 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.

---

## ROZDZIAŁ II: OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

---

### 2.1 Oświadczenie Emitenta

Firma:	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	ul. Batorego 16, lok. 1A, 80-251 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	<a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@oliviacentre.com">biuro@oliviacentre.com</a>

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym.

#### Oświadczenie Emitenta

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

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Maciej Grabski – Prezes Zarządu

---

**Maciej Grabski**

Prezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)*

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

## **ROZDZIAŁ III: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**

### **3.1 Cel emisji**

Emitent oświadcza, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosły 25.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów) złotych. Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostały wykorzystane przez Emitenta zgodnie z celem emisji tj. bezpośrednio lub pośrednio na rozwój Olivia Business Centre w tym m.in.: sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC.

Środki z emisji obligacji serii L, po odliczeniu kosztów emisji, wykorzystane zostały na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki TP3 Sp. z o.o. oraz Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.) odpowiednio 14 mln zł i 3 mln zł oraz w pozostałej części na wykup obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

### **3.2 Wielkość emisji**

Emisja 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji doszła do skutku. Emitent przydzielił 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) prawidłowo subskrybowanych i opłaconych Obligacji.

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

Cena emisyjna każdej Obligacji jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji i wynosi 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych. Łączna wartość emisji Obligacji wyniosła 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.

### **3.4 Wyniki subskrypcji**

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

Oferta Obligacji Serii L została przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b) 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 2017/1129”) nie było wymagane sporządzenie prospektu, poprzez skierowanie propozycji nabycia zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o obligacjach do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Oferta publiczna Obligacji wymagała opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 20 października 2021 r. i trwała do dnia 10 listopada 2021 r.

#### **3.4.2 Data przydziału Obligacji**

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 15 listopada 2021 r.

#### **3.4.3 Liczba Obligacji objętych subskrypcją**

Subskrypcja obejmowała 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych każda.



#### **3.4.4 Stopa redukcji**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacji średnia stopa redukcji wyniosła 8,58%.

#### **3.4.5 Liczba przydzielonych Obligacji**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji.

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

Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej równej 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych każda. Cena emisyjna każdej Obligacji była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

#### **3.4.7 Wartość nominalna Obligacji**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych. Wartość nominalna wszystkich Obligacji przydzielonych w ramach subskrypcji wynosi 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.

#### **3.4.8 Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zapis na Obligacje złożyło 120 inwestorów.

#### **3.4.9 Liczba osób, którym przydzielono Obligacje**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacje przydzielono 120 inwestorom.

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

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

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

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

#### **3.4.12 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji**

Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 643.500,00 brutto (słownie: sześćset czterdzieści trzy tysiące pięćset 00/100) złotych, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie emisji Obligacji oraz sporządzenie Dokumentu Informacyjnego: 625.000,00 brutto (słownie: sześćset dwadzieścia pięć tysięcy 00/100) złotych,
- wynagrodzenie subemitentów: nie zawierano umowy subemisyjnej, Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów,
- promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją,
- pozostałe koszty łącznie: 18.500,00 złotych brutto (osiemnaście tysięcy pięćset 00/100) złotych.

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

### **3.5 Warunki Wykupu**

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

Dniem Wykupu jest dzień 15 maja 2025 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. 3.5.3 niniejszego Dokumentu 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, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

### **3.5.1 Natychmiastowy wykup**

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

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

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

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

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

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

- a) 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.

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

3.5.2.3. 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 większościovym 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 jakikolwiek 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 31 marca 2027 r.;
- i) w przypadku, gdy wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela wzrośnie powyżej 75% i wzrost ten zostanie wykazany w dwóch kolejnych Oświadczeniach Zgodności, chyba że w okresie pomiędzy złożeniem pierwszego a drugiego Oświadczenia Zgodności Emitent poinformuje Obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w części umożliwiającej naprawę niniejszego wskaźnika.

Powyższy kowenant weryfikowany będzie na bazie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wskazuje się, że poręczeń udzielonych przez Poręczyciela na rzecz obligatariuszy wszystkich serii obligacji Emitenta nie uwzględnia się;

- j) jeżeli jakikolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego

Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);

- k) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy OBC o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- l) jeżeli do dnia 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela Poręczyciel nie sporządzi rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;
- m) jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimukolwiek podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki,
  - chyba że jest to osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji Projekty OBC i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów OBC lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);
- n) jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub 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 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:
  - 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
  - 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.

- 3.5.2.4. Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 3.5.2.5. 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.
- 3.5.2.6. 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 3.5.2.5.
- 3.5.2.7. 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 3.5.2.3, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.
- 3.5.2.8. 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.

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

- 3.5.1.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- a) 1,25% (125/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I 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.

3.5.1.2 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. 3.5.3.4 W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

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

3.5.1.4. 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.

3.5.1.5. 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.

3.5.1.6. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 3.5.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 3.5.3.4 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;

3.5.1.7. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 3.5.3.6, 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.

## 3.6 Warunki wypłaty oprocentowania

### 3.6.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- a) Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- b) Wysokość Marży jest równa 5,30 p.p. (pięć i 30/100 punktu procentowego).

- c) Stopą Bazową jest stawka WIBOR 6M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- d) Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- e) 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.
- f) Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

### 3.6.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

- a) Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- b) W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

### 3.6.3 Termin wypłaty oprocentowania

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

### 3.6.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

- a) Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Przyjęcia lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- b) Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

### 3.6.5 Wysokość Kwoty Odsetek

- a) 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, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

- b) 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.

### 3.6.6 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.	15 listopada 2021 r.	6 maja 2022 r.	15 maja 2022 r.	181
2.	15 maja 2022 r.	4 listopada 2022 r.	15 listopada 2022 r.	184
3.	15 listopada 2022 r.	5 maja 2023 r.	15 maja 2023 r.	181
4.	15 maja 2023 r.	7 listopada 2023 r.	15 listopada 2023 r.	184
5.	15 listopada 2023 r.	7 maja 2024 r.	15 maja 2024 r.	182
6.	15 maja 2024 r.	6 listopada 2024 r.	15 listopada 2024 r.	184
7.	15 listopada 2024 r.	7 maja 2025 r.	15 maja 2025 r.	181

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

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

Obligacje wyemitowane w ramach II Programu, w tym Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym, zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 15 listopada 2021 r.

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

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

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

Poręczyciel zgodnie z art. 881 Kodeksu Cywilnego za zobowiązania wynikające z tytułu Obligacji jest odpowiedzialny jako dłużnik solidarny. Oznacza to, w myśl art. 366 Kodeksu Cywilnego, że gdy wyżej wskazane zobowiązanie staje się wymagalne, każdy z Obligatariuszy jako wierzyciel może dochodzić jego wykonania, tj. żądać spełnienia całości lub części świadczenia, według swego wyboru od dłużnika głównego, którym jest Emitent i Poręczyciela łącznie lub od każdego z nich z osobna, przy czym, aż do zupełnego zaspokojenia Obligatariusza zarówno Emitent jak i Poręczyciel pozostają zobowiązani. Jednakże należy podkreślić, iż odpowiedzialność Poręczyciela powstaje z chwilą, w której Obligatariusze zażądają od Emitenta spełnienia świadczenia,



a Poręczyciel następnie został poinformowany przez Emitenta jako dłużnika głównego o opóźnieniu w realizacji świadczenia.

Skan aktu notarialnego

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

**WYPIS**

REPERTORIUM A Nr 1973/2021

## AKT NOTARIALNY

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

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

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

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

## POREČZENIE

### § 1.

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

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

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

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

## § 2.

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

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



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



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

### § 3.

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

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

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

#### § 4.

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

#### § 5.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel.-----

#### § 6.

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

#### § 7.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

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

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany**

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

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

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

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



Joanna Miller  
NOTARIUSZ

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.

Ponadto, w dniu 15 listopada 2021 r. Poręczyciel ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji serii L wyemitowanych w ramach II Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku (**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji**). 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 tym. w szczególności w oparciu o przepisy prawa kraju siedziby Poręczyciela, tj. prawa holenderskiego.



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

2  
**WYPIS****REPERTORIUM A Nr 1976/2021****AKT NOTARIALNY**

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

1) **Pan Ryszard Jan Pinker**, legitymujący się dowodem osobistym nr  
ważnym do dnia 17.01.2022 r., PESEL ----- według oświadczenia  
zamieszkały: -----

2) **Pan Bogusław Lech Wieczorek**, legitymujący się dowodem osobistym nr  
ważnym do dnia 13.09.2023 r., PESEL ----- według  
oświadczenia zamieszkały:

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

Słowa i wyrażenia pisane wielką literą w niniejszym akcie, będą miały znaczenie nadane im w  
Warunkach Emisji Obligacji z dnia 19 października 2021 roku (tekst jednolity uwzględniający  
zmiany wprowadzone Aneks nr 1 z dnia 5 listopada 2021 r.) (dalej także jako: „Warunki  
Emisji Obligacji”). -----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI****§ 1.**

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

Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”) zamierza wyemitować, w trybie Oferty Publicznej, 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii L, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych; o terminie wykupu przypadającym w dniu 15 maja 2025 r., o oprocentowaniu ustalonym na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, których Ewidencję prowadzić będzie - od Dnia Emisji, do dnia zarejestrowania Obligacji z KDPW - Agent Emisji; nabycie których zamierza zaoferować inwestorom oraz w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczenia i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji, z których wynika między innymi, że: -----

- 1) każda Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji. -----
- 2) Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, oraz w trybie publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit d) Rozporządzenia 2017/1129, w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie. -----
- 3) Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji, zobowiązał się do spełnienia następujących świadczeń z Obligacji: -----
  - a) zapłaty Kwoty Wykupu Obligacji, -----
  - b) zapłaty Kwoty Odsetek, oraz -----
  - c) zapłaty świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji. -----
- 4) Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW. -----
- 5) Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 maja 2025 roku**. -----

IP: 6) Przedterminowy Wykup Obligacji może nastąpić na żądanie Obligatariusza lub  
bie Emitenta w dniu, i na zasadach ustalonych zgodnie z pkt. 8 Warunków Emisji  
la, Obligacji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu.-----  
ści Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie  
pu oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała  
ch jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego.-----

## § 2.

ria Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że w dniu 14  
ać października 2021 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWW GRYNHOFF I**  
ra **PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska  
ch 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  
m prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział  
a) Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501  
ch („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami, z której  
-- wynika, iż: -----

o a) **Administrator Zabezpieczenia** będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na  
la rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu  
o zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji;-----  
o b) roszczenia Obligatariuszy zostaną - najpóźniej w dniu rozpoczęcia Oferty -  
tu zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela (tj. spółkę Tonsa  
1 Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego  
- zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii), jak również - najpóźniej w  
i, dniu poprzedzającym Dzień Przydziału Obligacji - zostaną zabezpieczone  
-- oświadczeniem Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela  
-- do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych i  
-- nieumorzonych Obligacji, które zostanie złożone przez Poręczyciela na rzecz  
y Administratora Zabezpieczenia w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt  
1 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,  
- co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem, a następnie doręczone  
o Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej do dnia poprzedzającego Dzień  
- Przydziału Obligacji. -----

### § 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 zgodnie z pkt 2.10 - Warunków Emisji, oraz-----
      - ii. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji,-----
      - iii. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 8.3 Warunków Emisji. w przypadkach i terminach tam wskazanych, oraz-----
    - b) w zakresie zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieuiszczonego przez Emitenta wynagrodzenia wynikającego z § 9.9.1. lit a) – d) Umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku, w tym wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym z Poręczenia, -----
- każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,-----
- poddają Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii na rzecz Administratora Zabezpieczenia to jest spółki pod firmą GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie wykonującego prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy egzekucji z całego majątku tej spółki, wprost z tego aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 37.500.000 (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy i 00/100) złotych, -----
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym, jeżeli Administrator Zabezpieczenia zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
  3. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 marca 2027 roku.-----

4. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku wskazanego w ust. 1 powyżej, są następujące zdarzenia, które winny być spełnione łącznie: -----

- a) nadanie przez Administratora Zabezpieczenia wezwania Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wieczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej w terminie 20 (dwudziestu) dni roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie skierowane do Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wieczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, -----

-----  
 dowodem nadania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk (lub na adres innego pełnomocnika do doręczeń ustanowionego przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w Poręczeniu), przy czym – na potrzeby obliczenia terminu, o którym mowa w pkt b) poniżej – doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej. -----

- b) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu. -----



- c) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o niewykonaniu przez Emitenta, do dnia złożenia oświadczenia, zobowiązania objętego wezwaniem do zapłaty wskazanym w lit. a). -----

#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi Emitent.-----

#### § 7.

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

#### § 8.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

a)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:	2000,00 zł
b)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:	476,56 zł
c)	tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) kwotę:	2548,56 zł
RAZEM:		2548,56 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

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

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
**JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
**REPERTORIUM: A nr 1878/2021**

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

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



Joanna Miller  
*Miller*  
NOTARIUSZ

**3.7.1 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:	<a href="http://www.gww.pl">www.gww.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:warszawa@gww.pl">warszawa@gww.pl</a>
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000541501
Numer NIP:	7792022623

**3.8 Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień 30 września 2021 r. wyniosła 155 029 836,25 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 437 147,13 zł. Wszystkie zobowiązania przeterminowane dotyczyły jednego kontrahenta – spółki z Grupy Poręczyciela.

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.

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

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu.

**3.10 Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych**

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

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

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

### **3.11 Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi dokumentem informacyjnym**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Dokumentu 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 Dokumentcie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym Dokumentcie 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 obowiązkowi 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 powiązaniem 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. 4aa 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 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 ubruttowania) 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 urzędом skarbowym 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).

### **3.12 Informacje na temat charakterystyki przedsięwzięcia, z którego przychody mają umożliwić realizację zobowiązań emitenta wobec obligatariuszy z tytułu obligacji**

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru obligacji przychodowych.

### **3.13 Informacje na temat podstawy emisji listów zastawnych z podaniem informacji uwzględniających ogólny opis wierzytelności stanowiących podstawę emisji listów zastawnych objętych dokumentem informacyjnym**

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru listów zastawnych.

### **3.14 Opis ryzyk związanych z papierami wartościowymi wydawanymi w zamian za obligacje lub z papierami wartościowymi, co do których przysługuje obligatariuszowi prawo pierwszeństwa.**

Nie dotyczy. Instrumenty nie mają charakteru obligacji zamiennych.

### **3.15 Informacje o Programie Emisji Obligacji**

#### **Cel Programu**

Środki z emisji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio na rozwój kompleksu Olivia Business Centre w tym m.in. na 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.

#### **Łączna wielkość emisji objętej Programem i wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych programem**

W ramach II Programu przewiduje się emisję do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) obligacji o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda o łącznej wartości do 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.

#### **Ogólna charakterystyka dłużnych instrumentów finansowych objętych programem**

Program II dotyczy wszystkich obligacji, wyemitowanych za pośrednictwem NS lub Michael/Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, lub do dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o jego zamknięciu. Poszczególne emisje obligacji będą przeprowadzane w trybie:

- oferty publicznej, o której mowa w art. 37b Ustawy o ofercie, tj. ofertę publiczną 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 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
- lub
- oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

- art. 1 ust. 4 lit. lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub
- art. 1 ust. 4 lit. 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
- 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.

Wybrane parametry programu emisji obligacji:

- Obligacje będą miały charakter obligacji na okaziciela.
- Okres trwania do wykupu obligacji będzie wynosić do 48 miesięcy od daty emisji.
- Odsetki wypłacane będą co 3 lub do 6 miesięcy.
- Oprocentowanie będzie miało charakter zmienny: WIBOR3M/WIBOR6M + marża (4,5%-5,5%) z możliwością ograniczenia potencjalnego wzrostu oprocentowania do maks. 7,0% niezależnie od stawki WIBOR3M/WIBOR6M.
- Obligacje będą miały charakter obligacji zabezpieczonych poręczeniem spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie do 150% wartości emisji.

**Uchwała Programowa będąca podstawą do emisji Obligacji serii L – skan dokumentu**

KANCELARIA NOTARIALNA  
Dariusz Kundo i Grażyna Wojtowicz  
Spółka Cywilna  
40-244 GDAŃSK, ul. Grunwaldzka 102  
t. 058 341 33 94  
NP 184-10-86-81

WYPIS

Repertorium A numer 9682/2021

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego października dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (19.10.2021) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej nr 102, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku, 80-251 Gdańsk, ulica Batorego 16/1A, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja niżej podpisana notariusz Grażyna Wojtowicz, sporządziłam następującej treści: -----

## PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej otworzył Pan Bogusław Wieczorek, legitymujący się dowodem osobistym .. ważnym do dnia ..  
PESEL .. według oświadczenia zamieszkały: ..

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgłoszono jedną kandydaturę - Pana Bogusława Wieczorka. -----

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna podjęło następującą uchwałę:

## Uchwała nr 1. -----

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

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu tajnym, oddano 1.000 (jeden tysiąc) ważnych głosów z 1.000 (tysiąc) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 1.000 (jeden tysiąc) 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 zgody na emisję przez Spółkę obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji, w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu. -----
5. Zamknięcie obrad. -----

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej, podjęło następującą

uchwałę, przy czym Komplementariusz Spółki – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, oświadcza że na podstawie art. 146 § 2 Kodeksu spółek handlowych wyraża zgodę na jej podjęcie: -----

**Uchwała nr 1.**-----

**„§ 1**

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

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

- 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, -----

lub -----

- a) 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie Prospektowe”) nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w lit. a) powyżej i w powyższym przepisie, w szczególności na podstawie: -----

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub -----

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, lub -----

(iii) art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro na inwestora dla każdej osobnej oferty; -----

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

3. Obligacje wyemitowane w ramach programu, będą obligacjami na okaziciela i zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r.



Spółka  
i spółek

Spółki  
tysięcy)  
każda,  
złotych)  
grudnia  
r.))

2005 r.  
sowych  
tercie"),  
ółki na  
talenia,  
ywami,  
pierów  
niejsze

amentu  
spektu,  
iowych  
ektywy  
ądzienie  
czalnej  
zanych

owanej  
ądzienia

owanej  
ymi lub  
lit. e)

owanej  
ości co

niu art.  
owania  
że ona  
17b ust.  
b ust. 1  
yjnego

zostaną  
2005 r.

o obrocie instrumentami finansowymi, prowadzoną dla obligacji przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

4. Ustala się następujące parametry Obligacji:

- 1) wartość nominalna jednej Obligacji: 1 000,00 zł,
- 2) cena emisyjna jednej Obligacji: 1 000 zł,
- 3) okres trwania do wykupu: do 48 miesięcy od daty emisji;
- 4) odsetki wypłacane co 3 lub 6 miesięcy;
- 5) wysokość oprocentowania: zmienne, WIBOR 3M/WIBOR 6M + marża (4,5% – 5,5%), z możliwością ograniczenia potencjalnego wzrostu oprocentowania do maks. 7,0% niezależnie od wysokości stawki zmiennej WIBOR3M/WIBOR6M;
- 6) zabezpieczenie: poręczenie spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Amsterdamie do kwoty 150% wartości emisji. Nadto celem usprawnienia ewentualnej egzekucji wierzytelności wynikających z Obligacji do dnia przydziału Obligacji zostaną dokonane następujące czynności:
  - a) Poręczyciel złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku w trybie art. 777 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego,
  - b) GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, o nr KRS: 0000541501 pełniący funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będzie dążył do uzyskania przed stosownym organem sądowym zaświadczenia, że złożone przez Poręczyciela oświadczenie o poddaniu się egzekucji stanowi europejski tytuł egzekucyjny,
- 7) próg emisji nie został ustalony.

5. Obligacje nie będą:

- a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,
- b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,
- c) obligacjami przychodowymi.

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

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

8. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (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 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 ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. -----
- 4) wykupu Obligacji, -----

zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym sporządzonym dla danego rodzaju oferty zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie oraz Rozporządzenia Prospektowego. -----

## § 3

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

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano 1.000 (jeden tysiąc) ważnych głosów z 1.000 (tysiąc) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 1.000 (jeden tysiąc) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”. -----

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

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

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

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

Notariusz poinformowała Bogusława Wieczorka o informacjach wynikających z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). -----

Zgodnie z art. 92 ust. 11 ustawy prawo o notariacie notariusz pouczyła o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Wypisów Aktów Notarialnych. --- POBRANO: -----

a) z §9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity z dnia 11 sierpnia 2020 roku, Dz.U. z 2020 r. poz. 1473), kwotę..... 500,00zł

b) tytułem podatku VAT - na podstawie art. 5 ust.1 pkt 1, art.29a ust.1 i 41 ust. 1 w zw. z art. 146 aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, tj. z dnia 10 marca 2021 roku (Dz.U. z 2021 r. poz. 685) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a) kwotę..... 115,00zł

Łącznie..... 615,00zł

Słownie: sześćset piętnaście złotych. -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania, podane zostaną na każdym z wypisów. -----

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

Na oryginale podpisy Przewodniczącej Zgromadzenia i notariusza. -----

## Uchwała przydziałowa Obligacji serii L – skan dokumentu

\_\_\_\_\_OG\_obligacje\_L\_uchwala przydzialowa

### **Uchwała nr 1/11/2021**

**Zarządu spółki pod firmą Olivia Business Centre  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku  
z dnia 15 listopada 2021 r.**

**w sprawie dokonania przydziału obligacji serii L spółki pod firmą „OG” - Olivia Business Centre  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna**

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

- (i) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 ze zm.) („**Ustawa o obligacjach**”),
- (ii) Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 października 2021 r. w sprawie zgody na emisję przez Spółkę obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2022 lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu (zaprojektowanej przez notariusz Grażynę Wojtowicz, Rep. A 9682/2021), („**Uchwała Emisyjna**”),

oraz zgodnie z memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta 19 października 2021 r. (z późn. zm) w związku z ofertą publiczną 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii L Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („**Obligacje**”), podejmuje niniejszym uchwałą o następującej treści:

Strona 1 z 2

\_\_\_\_OG\_obligacje\_L\_uchwala przydzialowa

## § 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 25 000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 25 000 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.), będzie prowadzić Noble Securities S.A.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta  
\_\_\_\_OG\_obligacje\_L\_uchwala przydzialowa  
Dokument podpisany przez Maciej Grabski  
Data: 2021.11.15 15:42:26 CET

Maciej Grabski

Prezes Zarządu Komplementariusza  
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

---

## ROZDZIAŁ IV: DANE O EMITENCIE

---

### 4.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej)

Nazwa (firma):	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Forma prawna:	Spółka komandytowo-akcyjna
Kraj:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	ul. Batorego 16, lok. 1A, 80-251 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	<a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@oliviacentre.com">biuro@oliviacentre.com</a>

### 4.2. Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji

KRS:	0000473233
REGON:	221940108
NIP:	9571070234

### 4.3. Czas trwania emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

### 4.4. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

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

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.

### 4.5. Sąd, 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.

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

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody żadnego organu.



#### 4.7. 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 Stężyczka Park należący do spółki TP3 Sp. z o.o., które w I półroczu 2022 stały się częścią Grupy Poręczyciela). Dotychczasowa działalność spółki ogranicza się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji głównie za pośrednictwem NS 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 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 4.16.

Data	Wydarzenie
5 lipca 2013 r.	Powstanie Spółki.
28 września 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł.
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.
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 rozważa wyemitowanie obligacji o wartości do 150 mln zł. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego w ramach II Programu uplasowano dotychczas obligacje serii L o wartości 25 mln zł, obligacje serii M o wartości 20 mln zł, obligacje serii N o wartości 15 mln zł oraz obligacje serii O o wartości 10 mln zł. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent jest również w trakcie plasowania obligacji serii P o maksymalnej wartości nominalnej 10 mln zł (z możliwością zwiększenia do 20 mln zł).
grudzień 2021 r.	Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz TONSA Commercial REI N.V. (Poręczyciel obligacji serii E-N) 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.

Źródło: Emitent

#### **4.8. 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 2020 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.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. kapitał własny Emitenta wynosił 921 430,02 zł. Kapitał własny Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 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 -5 485 523,63 zł,
6. Zysk (strata) netto o wartości -144 046,35 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.

#### **4.9. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, że aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego**

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **4.10. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

**4.11. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Emitent nie emitował obligacji zamiennych lub obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

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

Instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są przedmiotem notowania.

**4.13. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem jednostek jego grupy kapitałowej oraz jednostek niewchodzących w skład grupy kapitałowej emitenta, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami emitenta – z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej: – nazwy (firmy) oraz formy prawnej, – siedziby i adresu, – przedmiotu działalności, – udziału emitenta, osób wchodzących w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczących akcjonariuszy emitenta, w kapitale zakładowym lub wniesionym wkładzie, jak również informacji o przysługujących im udziałach w ogólnej liczbie głosów lub w prawach głosu.**

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiadał grupy kapitałowej. Na dzień sporządzenia Dokumentu 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 29 grudnia 2021 r.:

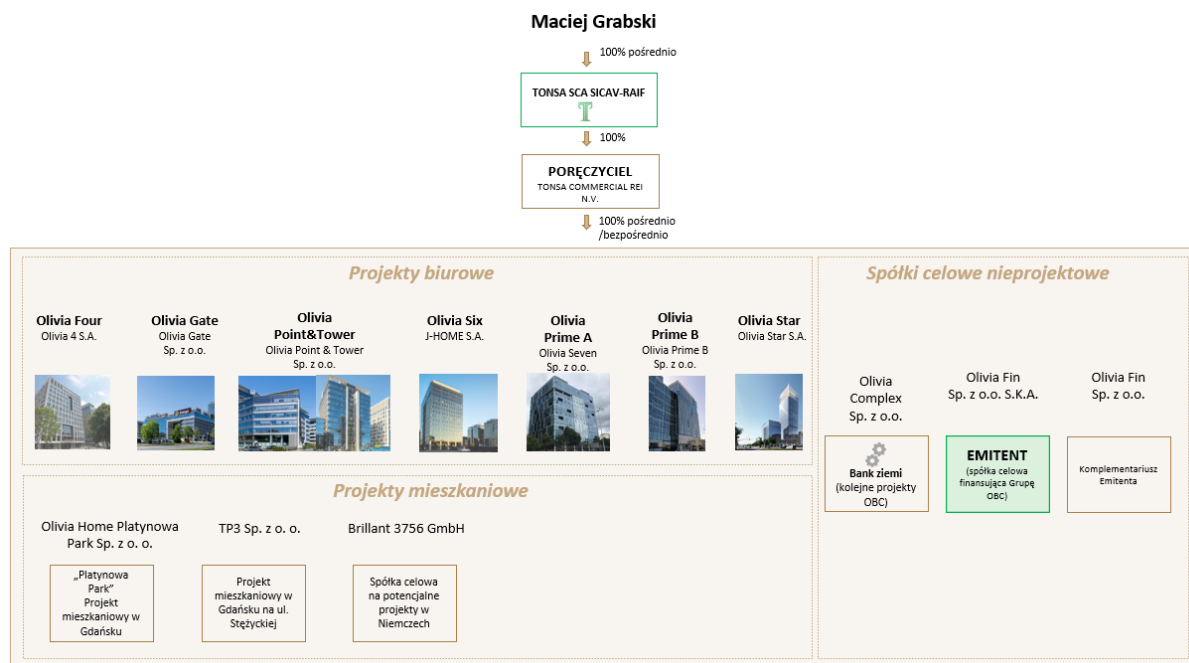
- Spółka Olivia Business Centre Sp. z o.o. zbyła na rzecz TONSA COMMERCIAL REI N.V. posiadaną przez siebie 1 (jedną) akcję imienną serii A o numerze 001 spółki Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) stanowiącą 0,05% całego kapitału zakładowego Emitenta,
- 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 31.12.2021 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 Dokumentu Informacyjnego struktura Grupy Poręczyciela przedstawia się następująco:



Źródło: Emitent

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego do Grupy Kapitałowej Poręczyciela należały następujące podmioty:

- Tonsa Commercial REI N.V. (Poręczyciel, podmiot konsolidujący)
- Olivia 4 S.A.
- Olivia Gate Sp. z o.o.
- Olivia Point & Tower Sp. z o.o.
- J-Home S.A.
- Olivia Seven Sp. z o.o.
- Olivia Prime B Sp. z o.o.
- Olivia Star S.A.
- Olivia Complex Sp. z o.o.
- Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.
- Olivia Fin Sp. z o.o.
- TP3 Sp. z o.o.
- Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.)
- Brillant 3756 GmbH

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Poręczyciel nie posiadał pośrednio/bezpośrednio udziałów w innych podmiotach, których działalność należałoby uznać za istotne z punktu widzenia Grupy Poręczyciela.

Tabela powiązań na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego zawierająca informacje o podmiotach zarówno z Grupy jak i spoza Grupy Poręczyciela:

Nazwa	Forma prawna	Adres siedziby	Przedmiot działalności	Udział**
Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A.	Spółka komandytowo-akcyjna	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Emitent pozyskujący środki w ramach emisji obligacji i reinwestujący je do spółek przede wszystkim kontrolowanych przez Poręczyciela	100% w posiadaniu Poręczyciela
Olivia Fin Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Komplementariusz Emitenta	100% w posiadaniu Poręczyciela
Olivia 4 S.A.	Spółka akcyjna	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia 4 w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Gate" Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Gate w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Point & Tower" Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Point&Tower w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
J-HOME S.A.	Spółka akcyjna	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Six w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Seven" Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Prime A w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Prime B" Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Prime B w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Star" S.A.	Spółka akcyjna	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem budynku Olivia Star w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
"Olivia Complex" Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk	Spółka będąca właścicielem gruntów pod dalszą rozbudowę centrum biznesowego Olivia Business Centre	100% w posiadaniu Poręczyciela
Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej: Tec Trade Sp. z o.o.)	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka realizująca projekt mieszkaniowy w Gdańsku - Platynowa Park	100% w posiadaniu Poręczyciela
TP3 Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka realizująca projekt mieszkaniowy w Gdańsku - ul. Steżycka	100% w posiadaniu Poręczyciela
TONSA COMMERCIAL REI N.V.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*	Rotterdam Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Holandia	Poręczyciel obligacji Emitenta. Spółka holdingowa prawa niderlandzkiego konsolidująca sprawozdania spółek budynkowych	100% w posiadaniu Tonsa SCA SICAV RAIF
TONSA SCA, SICAV RAIF („fundusz inwestycyjny luksemburski")	Fundusz inwestycyjny	fundusz zarządzany przez IRE AIFM HUB z siedzibą 2, Place de Strasbourg L-2562 Luxembourg	Fundusz inwestycyjny prawa luksemburskiego kontrolujący Poręczyciela	100% kontrolowanych pośrednio i bezpośrednio przez Macieja Grabskiego



Nazwa	Forma prawna	Adres siedziby	Przedmiot działalności	Udział**
OBC Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Al. Grunwaldzka 472, 80-309 Gdańsk	Spółka zaangażowana historycznie w pozyskiwanie środków w ramach emisji obligacji i reinwestowanie ich do projektów kontrolowanych przez Beneficjenta Rzeczywistego. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego spółka ta nie posiada zobowiązań z tytułu aktywnych obligacji i nie pełni roli podmiotu pozyskującego środki dla Grupy Poręczyciela.	100% kontrolowanych pośrednio przez Macieja Grabskiego
Olivia Serwis Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk	Spółka zaangażowana w rozwój projektu Olivia Business Centre świadcząca usługi m.in. Asset management oraz property management/facility management	100% kontrolowanych pośrednio i bezpośrednio przez Macieja Grabskiego
Construction + Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk	Spółka zaangażowana w rozwój projektu Olivia Business Centre świadcząca usługi m.in. inwestora zastępczego nad realizacją procesu budowlanego oraz koordynacją procesów aranżacyjnych lokali	100% w posiadaniu TONSA SCA, SICAV RAIF
Brillant 3756 GmbH	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa niemieckiego	Tauentzienstr. 11, 10789 Berlin, Germany	Spółka zakupiona w Niemczech na potrzeby potencjalnych projektów na terenie Niemiec	100% w posiadaniu Poręczyciela

\*według jurysdykcji holenderskiej

\*\*Udział emitenta, osób wchodzących w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczących akcjonariuszy emitenta, w kapitale zakładowym lub wniesionym wkładzie, jak również informacji o przysługujących im udziałach w ogólnej liczbie głosów lub w prawach głosu.

Źródło: Emitent

Emitent identyfikuje działalność wszystkich podmiotów z Grupy Poręczyciela jako istotną dla działalności i sytuacji finansowej Emitenta. Spółki te gromadzą środki pieniężne w toku prowadzonej działalności polegającej na wynajmie budynków biurowych bądź budowie a docelowo sprzedaży/wynajmie inwestycji deweloperskich mieszkaniowych. Podmioty nienależące do Grupy Poręczyciela, które Emitent identyfikuje jako istotne dla prowadzonej przez niego działalności to:

- TONSA SCA, SICAV RAIF – podmiot ten jest właścicielem wszystkich udziałów spółki Poręczyciela, a więc ma on wpływ na prowadzoną przez Poręczyciela politykę finansową, która z kolei ma wpływ na zdolność Emitenta do obsługi zaciągniętych zobowiązań.
- Olivia Serwis Sp. z o.o. - Spółka prawa polskiego mająca wpływ na rozwój Olivia Centre świadczy usługi m.in. zarządzania aktywami (asset management), zarządzania nieruchomościami (property management) oraz zarządzania obiektami, w tym wyposażeniem technicznym biur (facility management).
- Construction + Sp. z o.o. - Spółka zaangażowana w rozbudowę Olivia Centre świadcząca usługi m.in. inwestora zastępczego nad realizacją procesu budowlanego, generalnego wykonawcy oraz podmiotu koordynującego procesy aranżacyjne lokali i wykończenia części wspólnych w budynkach należących do Grupy Poręczyciela
- OBC Sp. z o.o. Spółka będąca emitentem obligacji, z których środki przeznaczone były głównie do spółek Grupy Poręczyciela w celu rozwoju Olivia Business Centre. Ostatnie obligacje pozyskane na ten cel zostały spłacone we wrześniu 2021 roku.

**4.14. Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: a) emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta, b) emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta, c) emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych);**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie tworzy grupy kapitałowej i nie posiada udziałów w innych spółkach.

**Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

Emitent jest spółką komandytowo-akcyjną w ramach której nie funkcjonuje organ nadzorczy. Komplementariuszem Emitenta jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której zarząd pełni jednoosobowo Pan Maciej Grabski. Komplementariusz nie jest powiązany kapitałowo z Emitentem. Powiązanie osobowe między komplementariuszem, a Emitentem występuje poprzez obecność pośredniego beneficjenta Emitenta i Komplementariusza – Pana Macieja Grabskiego, który jest również pośrednim beneficjentem Grupy Poręczyciela będącej właścicielem Emitenta i Komplementariusza.

Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 100% udziałów w spółce Poręczyciela, natomiast Poręczyciel posiada 100% akcji Emitenta i na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego sprawuje kontrolę nad Emitentem. Pan Maciej Grabski jest również członkiem Zarządu Spółek z Grupy Poręczyciela.

Tym samym Pan Maciej Grabski jest beneficjentem rzeczywistym spółki Emitenta oraz komplementariusza Emitenta i sprawuje kontrolę nad tymi podmiotami.

**Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta**

Emitent jest spółką komandytowo-akcyjną w ramach której nie funkcjonuje organ nadzorczy. Komplementariuszem Emitenta jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której zarząd pełni jednoosobowo Pan Maciej Grabski. Komplementariusz nie jest powiązany kapitałowo z Emitentem. Powiązanie osobowe między komplementariuszem, a Emitentem występuje poprzez obecność pośredniego beneficjenta Emitenta i Komplementariusza – Pana Macieja Grabskiego, który jest również pośrednim beneficjentem Grupy Poręczyciela będącej właścicielem Emitenta i Komplementariusza.

Pan Maciej Grabski posiada pośrednio 100% udziałów w spółce Poręczyciela, natomiast Poręczyciel posiada 100% akcji Emitenta i na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego sprawuje kontrolę nad Emitentem. Pan Maciej Grabski jest również członkiem Zarządu Spółek z Grupy Poręczyciela.

Tym samym Pan Maciej Grabski jest beneficjentem rzeczywistym spółki Emitenta oraz komplementariusza Emitenta i sprawuje kontrolę nad tymi podmiotami.

W ciągu 2021 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu nie było transakcji finansowych między Emitentem oraz podmiotem dominującym (Poręczycielem). Saldo wzajemnych rozliczeń między Emitentem oraz podmiotem dominującym (Poręczycielem) na koniec roku 2021 wynosiło 0 zł (zero złotych), a na 30 czerwca 2022 r. wynosiło 0 zł. W roku 2021 oraz do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu nie wystąpiły żadne transakcje finansowe między spółkami z Grupy Poręczyciela (w tym Emitentem lub Poręczycielem), a Panem Maciejem Grabskim.

Salda transakcji finansowych Grupy Poręczyciela na dzień 30.06.2022 roku z podmiotami powiązanymi (które w zakresie spółek są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela – Pana Macieja Grabskiego) przedstawiono w tabeli poniżej.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Spółka z Grupy Poręczyciela	Należności od podmiotów spoza Grupy Poręczyciela (kapitał bez odsetek)	Zobowiązania wobec podmiotów spoza Grupy Poręczyciela (kapitał bez odsetek)	Komentarz dot. charakteru rozliczeń oraz spółki dłużnika/wierzyciela
Olivia Complex Sp. z o.o.		10 500 000,00 zł	pożyczka od Tonsa SA SICAV-RAIF
Olivia Complex Sp. z o.o.	200 000,00 zł		pożyczka do TP2 Sp. z o.o.
Olivia Seven Sp. z o.o.	1 750 000,00 zł		pożyczka do STE Sp. z o.o.
Olivia Seven Sp. z o.o.	426 000,00 zł		pożyczka do AZO Digital Sp. z o.o.
Olivia Seven Sp. z o.o.	1 000 000,00 zł		pożyczka do Grzegorz Kidybiński
Olivia Seven Sp. z o.o.	4 000 000,00 zł		pożyczka do Vivia Next Sp. z o.o.
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	450 000,00 zł		pożyczka do GPT Invest Sp. z o.o.
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	1 900 000,00 zł		pożyczka do Olivia Serwis Sp. z o.o.
Olivia 4 SA	6 000 000,00 zł		pożyczka do PSDW Sp. z o.o.
Olivia 4 SA	5 000 000,00 zł		pożyczka do TP2 Sp. z o.o.
J-Home SA	1 500 000,00 zł		pożyczka do Construction+ Sp. z o.o.
J-Home SA	€ 750 000,00		obligacje RS Sp. z o.o.
J-Home SA	1 500 000,00 zł		pożyczka do Olivia Serwis Sp. z o.o.
J-Home SA	500 000,00 zł		pożyczka do B1 OP3 Sp. z o.o. SKA
J-Home SA	1 000 000,00 zł		pożyczka do GPT Invest Sp. z o.o.
J-Home SA	1 100 000,00 zł		pożyczka do Vivia Next Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	3 000 000,00 zł		pożyczka do Vivia Next Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	1 500 000,00 zł		pożyczka do Construction+ Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	2 500 000,00 zł		pożyczka do STE Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	€ 715 000,00		obligacje RS Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	3 000 000,00 zł		obligacje Olivia Star Top Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	600 000,00 zł		pożyczka do Olivia Star Top Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	6 000 000,00 zł		pożyczka do Olivia Star Top Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	500 000,00 zł		pożyczka do Olivia Home Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	400 000,00 zł		pożyczka do GPT Invest Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	30 000,00 zł		pożyczka do RS Sp. z o.o.
Olivia Gate Sp. z o.o.	1 200 000,00 zł		pożyczka do Olivia Serwis Sp. z o.o.
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	1 000 000,00 zł		pożyczka Olivia Serwis Sp. z o.o.
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	20 000 000,00 zł		pożyczka OBC Sp. z o.o.
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	1 750 000,00 zł		pożyczka Construction+ Sp. z o.o.
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	1 750 000,00 zł		pożyczka Construction+ Sp. z o.o.
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	50 000,00 zł		pożyczka Materida Sp. z o.o.
<b>RAZEM PLN</b>	<b>69 606 000,00 zł</b>	<b>10 500 000,00 zł</b>	
<b>RAZEM EUR</b>	<b>€ 1 465 000,00</b>		

Źródło: Emitent

Łączna wartość należności od podmiotów powiązanych spoza Grupy Poręczyciela (kapitał bez odsetek) wynosiła ok. 69,6 mln PLN oraz ok. 1,47 mln EUR, podczas gdy suma bilansowa Grupy Poręczyciela na 30.06.2022 r. wynosiła 556,4 mln EUR (2 504 mln PLN licząc po kursie EURPLN 4,5x).

**Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne między Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą**

Nie został powołany Autoryzowany Doradca.

**4.15. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej. Emitent pełni głównie rolę spółki celowej skupionej na pozyskiwaniu i dystrybuowaniu finansowania przede wszystkim do spółek z Grupy Poręczyciela.

**4.16. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym;**

Emitent bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzielaniem finansowania przede wszystkim spółkom z Grupy Poręczyciela. Inwestycje prowadzone są przez spółki z Grupy Poręczyciela.

Emitent do dnia 30.06.2022 r. udzielił finansowania w łącznej wysokości 149 400 732,54 PLN w tym do:

- a) Olivia Prime B Sp. z o.o., spółki należącej do Grupy Poręczyciela, będącej właścicielem budynku Olivia Prime B, w kwocie 72 604 732,54 PLN.
- b) Olivia Star S.A., spółki należącej do Grupy Poręczyciela, będącej właścicielem budynku Olivia Star, w kwocie 27 746 000,00 PLN.
- c) OBC Sp. z o.o. w kwocie 20 000 000,00 PLN spółki kontrolowanej przez Macieja Grabskiego i zaangażowanej w finansowanie kompleksu Olivia Business Centre.
- d) TP3 Sp. z o.o. spółki należącej do Grupy Poręczyciela, realizującej projekt mieszkaniowy w Gdańsku przy ul. Stężyckiej, w kwocie 14 500 000,00 PLN
- e) Construction+ Sp. z o.o. spółki kontrolowanej przez Macieja Grabskiego i należącej do TONSA SCA SICAV RAIF, zaangażowanej w rozwój projektu Olivia Business Centre świadcząca usługi m.in. inwestora zastępczego nad realizacją procesu budowlanego oraz koordynacją procesów aranżacyjnych lokali, w kwocie 3 500 000,00 PLN.
- f) Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.) spółki należącej do Grupy Poręczyciela, realizującej projekt mieszkaniowy w Gdańsku – Platynowa Park przy ul. Kadmowej, w kwocie 10 000 000,00 PLN.
- g) Olivia Serwis sp. z o.o. w kwocie 1 000 000,00 PLN spółki kontrolowanej przez Macieja Grabskiego i zaangażowanej w rozwój kompleksu Olivia Business Centre.
- h) Materida sp. z o.o. w kwocie 50 000,00 PLN spółki kontrolowanej przez Macieja Grabskiego, należącej do Tonsa SCA SICAV RAIF, przygotowanej pod realizację przyszłego projektu mieszkaniowego, 50 000 PLN.

Łączna wartość środków zainwestowanych przez Emitenta w podmioty spoza Grupy Poręczyciela (pozostające poza Grupą Poręczyciela na dzień sporządzenia Dokumentu) na 30.06.2022 r. wynosiła 24,55 mln zł co stanowiło ok. 0,9% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela na 30.06.2022 r.

**Opis przyszłych inwestycji**

Spółka Olivia Complex Sp. z o.o. w 2020 r. uzyskała pozytywną zamienną decyzję na budowę budynku biurowego Olivia Nine zgodną z pierwotnymi zamierzeniami biznesowymi Spółki. W związku z pandemią COVID-19 Grupa Poręczyciela zdecydowała się wstrzymać realizację tej inwestycji do czasu poprawy koniunktury gospodarczej. Równolegle przystąpiono do prac projektowych w zakresie realizacji budynków o mniejszej skali na dalszej części niezagospodarowanego terenu. W 2020 przystąpiono do oceny i analizy potencjału projektu, która miała na celu wsparcie procesu decyzyjnego w zakresie zagospodarowania pozostałej części terenu inwestycyjnego przy Olivia Business Centre. Na bazie sporządzonego studium wykonalności (feasibility study) zakończono prace projektowe

w zakresie pierwszej inwestycji związanej z lokalami mieszkalnymi na wynajem. Wprowadzenie na rynek tej oferty w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre wpłynie korzystnie na dalszy rozwój projektu oraz pozwoli zaspokoić rosnący popyt na tę usługę wśród najemców oraz ich pracowników. W II połowie 2022 roku planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

#### **Źródła finansowania oraz opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta**

Bieżąca działalność inwestycyjna oraz inwestycje opisane wyżej realizowane przez podmioty należące do Grupy Poręczyciela mają zostać sfinansowane przez Emitenta ze środków pochodzących z: (i) publicznych emisji obligacji (w tym również Obligacji serii L); (ii) niepublicznych emisji obligacji; (iii) kredytów i pożyczek oraz (iv) wewnętrznych przepływów pieniężnych obejmujących: (a) wykup przez spółki z Grupy Poręczyciela obligacji emitowanych przez te spółki oraz obejmowanych przez Emitenta; oraz (b) (ewentualnie) pożyczek wewnątrzgrupowych zawieranych przez Emitenta z Poręczycielem lub innymi podmiotami z Grupy Poręczyciela.

#### **4.17. 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.

#### **4.18. 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.

#### **4.19. Zobowiązania emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

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

- W dniu 4 lutego 2019 r. Emitent dokonał przydziału 7 500 obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 7,5 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 4 lutego 2023 r.
- W dniu 29 marca 2019 r. Emitent dokonał przydziału 9 500 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 9,5 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 29 marca 2023 r.
- 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 15 listopada 2021 r. Emitent podjął decyzję w sprawie przedterminowego wykupu obligacji serii A Spółki. Przedterminowemu wykupowi w dniu 28 grudnia 2021 r. podlegały wszystkie obligacje serii A Spółki o łącznej wartości nominalnej 15,0 mln zł.

W dniu 1 września 2022 r. Emitent podjął decyzję w sprawie przedterminowego wykupu obligacji serii B Spółki. Przedterminowemu wykupowi w dniu 3 października 2022 r. podlegały wszystkie obligacje serii B Spółki o łącznej wartości nominalnej 8,0 mln zł.

W dniu 27 września 2022 r. Emitent podjął decyzję w sprawie przedterminowego wykupu obligacji serii C Spółki. Przedterminowemu wykupowi w dniu 4 listopada 2022 r. podlegać będą obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 7,5 mln zł.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent był w trakcie emisji obligacji serii P o łącznej maksymalnej wartości nominalnej wynoszącej 10 mln zł (z możliwością zwiększenia do 20 mln zł). Planowany przydział obligacji serii P przypadał na 26 października 2022 r.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego wynosiły 204,7 mln zł (uwzględniając obligacje serii C, ale nie licząc obligacji serii P).

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/>.

#### **4.20. Zobowiązania pozabilansowe emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiadał zobowiązań pozabilansowych.

#### **4.21. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym**

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

Przy czym w dniu 14 marca 2020 r. na terenie kraju ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku oraz planowane wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie ma być oferowane w związku z powyższymi zjawiskami, tak by zminimalizować ewentualny przyszły negatywny wpływ powyższych zjawisk na funkcjonowanie Spółki. W tym celu Spółka gotowa jest przedsięwziąć szereg działań, w celu zapewnienia bezpieczeństwa swoich inwestycji, a tym samym bezpieczeństwa Obligatariuszy.

W ocenie Emitenta Poręczyciel oraz Grupa Poręczyciela na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego są dobrze przygotowani na potencjalną zmianę otoczenia rynkowego, wskazując na to następujące okoliczności:

- lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej oraz największy udział w rynku biurowych nieruchomości komercyjnych w regionie;
- o zdywersyfikowany portfel najemców – na dzień sporządzenia Dokumentu jest to około 90 najemców, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi najemcy biurowi o stabilnej sytuacji finansowej; o utrzymywanie bieżącego kontaktu z poszczególnymi najemcami w celu rozpoznania ich aktualnych potrzeb i planów;
- wysoki poziom skomercjalizowania wśród budynków OBC oddanych do użytkowania przed pandemią;
- niski poziom należności handlowych wśród najemców i bardzo dobra dyscyplina płatnicza w dotychczasowej współpracy z najemcami obiektów;
- wskaźniki zdolności obsługi długu w poszczególnych budynkach utrzymywane są 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;
- łańcuch dostaw skoncentrowany przede wszystkim na wykonawcach krajowych o dobrej opinii, z którymi współpraca kontynuowana jest od wielu lat;
- 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 aranżacyjnymi, postępowaniem prac, ceną, a przede wszystkim zmiętygowanie ryzyka upadłości jakiegoś wykonawcy, która może mieć wpływ na projekt;
- Jedne z najwyższych w historii projektu Olivia Business Centre zasoby gotówkowe w ramach spółek z Grupy Poręczyciela dają dodatkowe bezpieczeństwo dla projektu.

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się globalnym priorytetem. Przeciwdziałanie jej skutkom to także zmagania z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał największą prognozowaną skalę. Mimo że gospodarki

wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju to konsekwencje tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne co najmniej przez kilka kolejnych lat.

W 2021 roku pandemia była wciąż ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość oraz lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczeń, a także wsparcie ze strony państwa, sprawiło, że Polska poradziła sobie z tego typu wyzwaniami. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki aktywności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kw. 2021 roku (wzrost 7,3% r/r; istotnie powyżej prognoz, które okazały się mocno konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym, w obliczu agresji Rosji na Ukrainie i toczącej się wojny, perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie pogorszyły się, a polska gospodarka zdaniem części ekonomistów może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w 2022 będzie m.in. szok kosztowo-cenowy (przede wszystkim ze względu na wojnę na Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność podaży 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 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 zależeć od jej natężenia. W każdym przypadku może to być scenariusz stagflacyjny.

Zdaniem Zarządu Spółki popyt na powierzchnie biurowe w 2022 roku będzie kontynuował stopniowy trend wzrostowy, który rozpoczął się w drugiej połowie ubiegłego roku. Mimo niepewności, jakie pojawiły się wobec rynku biurowego w wyniku pandemii, po blisko dwóch latach od wprowadzenia pierwszych obostrzeń, biura pozostają dla najemców ważnym elementem działalności biznesowej oraz wciąż cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, wobec stopniowego zapełniania się projektów rozpoczętych jeszcze przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W wyniku której w kolejnych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszu na rynku nieruchomości biurowych oraz rosnącego zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów – pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki ocenia że rynek biurowy w latach 2022-2023 roku będzie pod wpływem dwóch ścierających się trendów: luki podażowej, która zacznie się już materializować oraz powrotów do biur (efekt wygaszającej się pandemii oraz napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudniani m.in. przez najemców biurowych).

#### **4.22. Wskazanie wszelkich 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 Dokumencie Informacyjnym**

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

#### **4.23. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Statutu, Emitenta reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki, Komplementariusz – „Olivia Nine” 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 Dokumentu Informacyjnego Zarząd Komplementariusza jest jednoosobowy. Prezesem Zarządu Komplementariusza jest Pan Maciej Grabski.

<b>Maciej Grabski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	10 października 2023 r.
<b>Wiek</b>	54 lata
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	Brak
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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 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).</li><li>• Wirtualna Polska S.A. – Członek Rady Nadzorczej (od 4 grudnia 2001 r. do 3 października 2004 r.)</li><li>• Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna – Członek Rady Nadzorczej (od 21 czerwca 2007 r.)</li><li>• Olivia Fin Sp. z o.o. - Prezes Zarządu (od 13.01.2020 r.)</li></ul>

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).

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.

W związku z pełnieniem przez Pana Macieja 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.

#### 4.24. Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia Dokumentu 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

W dniu 2 sierpnia 2021 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta poprzez emisję 1.000 nowych nieuprzywilejowanych imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50 000,00 zł, przy cenie emisyjnej 6 500,00 zł za każdą akcję oraz o wyłączeniu w całości prawa poboru tych akcji w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta. Akcje serii B w drodze subskrypcji prywatnej zostały w całości objęte przez



dotychczasowego większościowego akcjonariusza Spółkę Trado-GPT Invest Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (następnie Trado-„Fordońska Office” Sp. z o.o. Sp.k. podmiot połączony ze spółką Olivia Six Sp. z o.o.). Środki w kwocie 6 500 000,00 zł zostały wpłacone na rachunek Emitenta w dniu 16 czerwca 2021 r.

W dniu 29 grudnia 2021 Olivia Six Sp. z o.o. dokonała sprzedaży 999 akcji serii A i 1000 akcji serii B do Tonsa Commercial REI N.V., a dotychczasowy komplementariusz Emitenta spółka Olivia Business Centre Sp. z o.o. zbyła ogół praw i obowiązków komplementariusza oraz 1 akcję serii A na rzecz spółki Olivia Nine Sp. z o.o. kontrolowanej przez Tonsa Commercial REI N.V.

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

#### **4.25. Zasady odpowiedzialności komplementariusza Emitenta**

Zgodnie z art. 125 KSH podmiot będący komplementariuszem odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania spółki bez ograniczenia.

Nieograniczoną odpowiedzialność spółki Olivia Fin sp. z o.o. będącej komplementariuszem Emitenta można scharakteryzować następującymi cechami:

- i. osobistość – komplementariusz odpowiada swoim majątkiem, który ma charakter odrębny od majątku samej spółki, tj. Emitenta,
- ii. nieograniczoność – nie można jej ograniczyć ze skutkiem wobec osób trzecich,
- iii. solidarność – komplementariusz odpowiada w sposób solidarny z Emitentem oraz z ewentualnymi późniejszymi innymi komplementariuszami (ale już nie akcjonariuszami),
- iv. subsydiarność – egzekucję z majątku Komplementariusza będzie można prowadzić tylko, gdy ta z majątku Emitenta okaże się bezskuteczna.

Ponadto biorąc pod uwagę, iż Komplementariusz jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należy również odnieść się do charakteru oraz okoliczności odpowiedzialności członków zarządu spółki Olivia Fin sp. z o.o.

Zgodnie z art. 299 KSH członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością odpowiada osobistym majątkiem za zobowiązania spółki jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna. W przypadku gdy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komplementariuszem spółki komandytowo-akcyjnej egzekucja musi być bezskuteczna w stosunku do tej spółki komandytowo-akcyjnej, a następnie w stosunku do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Przepis ten jest szczególnie korzystny dla wierzyciela spółki komandytowo-akcyjnej, który aby dochodzić zaspokojenia swych roszczeń z majątku osobistego członka zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością musi wykazać jedynie, że egzekucja z majątku spółki komandytowo-akcyjnej i spółki z ograniczoną odpowiedzialnością okazała się bezskuteczna, nie ma natomiast obowiązku wykazywania winy członka zarządu w powstaniu szkody. Osoba zasiadająca w zarządzie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością może uwolnić się od odpowiedzialności za zobowiązania spółki komandytowo-akcyjnej jedynie w przypadku, gdy zajdzie wobec niej jedna z okoliczności wymienionych w art. 299 § 2 KSH, tj. jeżeli wykaze, że we właściwym czasie zgłoszono wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęto postępowanie układowe, albo że pomimo niezgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości oraz niewszczęcia postępowania układowego wierzyciel nie poniósł szkody.

## ROZDZIAŁ V: DANE O PODMIOTCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA

### 5.1 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:	<a href="mailto:office@tonsaraif.com">office@tonsaraif.com</a>
NIP:	zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870
KvK	73088870

### 5.2 Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia

Czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

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

Poręczyciel został utworzony na podstawie przepisów prawa holenderskiego.

### 5.4 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.

### 5.5 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.

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 SCA SICAV 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 I połowie 2022 roku Poręczyciel nabył wszystkie udziały w kolejnych dwóch spółkach celowych zaangażowanych w projekty mieszkaniowe 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.

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

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

W trakcie I połowy 2022 roku zwiększono kapitał podstawowy Poręczyciela w oparciu o emisję 3000 nowych akcji. Nowe akcje zostały objęte przez jedyne go 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.

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. Według nieaudytowanego sprawozdania skonsolidowanego Poręczyciela kapitał podstawowy Poręczyciela na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosił 188 010 tys. EUR i dzielił się na 1 880 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100 EUR każda. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone.

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 30 czerwca 2022 r. wynosił 196 880 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.

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 Dokumencie sprawozdania finansowego Poręczyciel nie posiadał innych kapitałów.

### **5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

### **5.8 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.

### **5.9 Informacje o ratingu przyznanym podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym**

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

### **5.10 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w tym inwestycji kapitałowych**

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.

#### **5.10.1 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.

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 ceniowej 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.

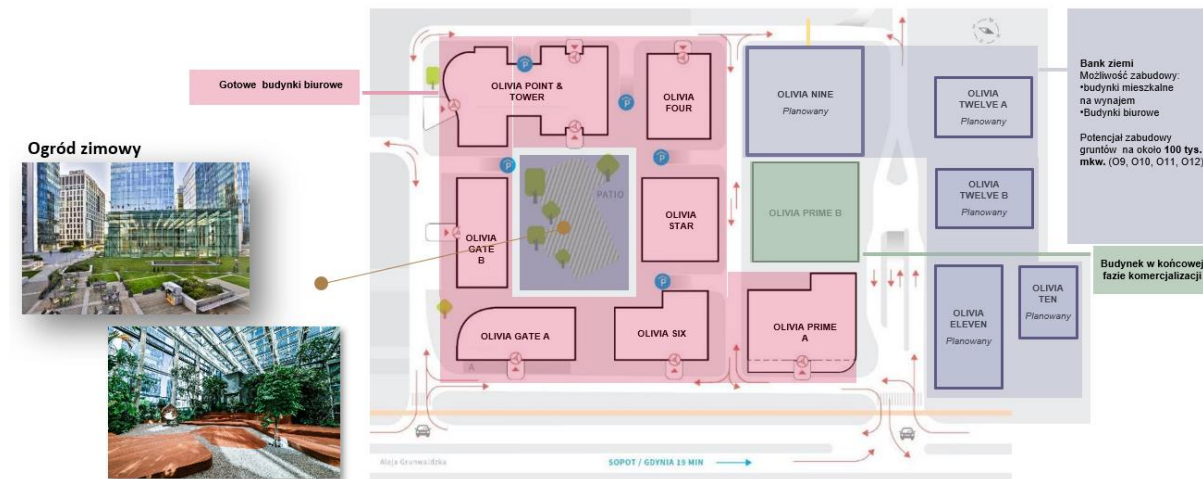
Kompleks współfinansowany jest przez: Alior Bank, Santander Bank Polska, ING Bank Śląski, BNP Paribas, Millennium, oraz PKO BP.

#### Kluczowi najemcy



Źródło: Emitent.

#### Rysunek: Masterplan Olivia Business Centre



Źródło: Emitent



## Kluczowe parametry budynków

								
	Ukończone							Bank ziemi
	Gate	Point & Tower	Four	Six	Star	Prime A	Prime B	
GLA ('000 mkw.)	17,2	24,2	15,2	18,2	45,2	29,4	26,1	Potencjał zabudowy ok. 100 tys. mkw. PUM+GLA
Powierzchnia piętra (mkw.)	2,200 - 2,710	2,700	1,250	1,220	1,350	2,100	1,850	Elastyczność zabudowy gruntu w zakresie wysokości, intensywności zabudowy, funkcji
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 naziemnych 2 podziemne	1 techniczne 7/13 <sup>1</sup> 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	

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 m<sup>2</sup>, 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. m<sup>2</sup>;

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. m<sup>2</sup>;

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. Aktualnie budynek posiada certyfikat „Excellent”.

Podstawowe parametry:

Łączna powierzchnia najmu: 15,2 tys. m<sup>2</sup>;

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. Aktualnie budynek posiada certyfikat „Excellent”.

**Podstawowe parametry:**

Łączna powierzchnia najmu: około 18,2 tys. m<sup>2</sup>;

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, moło w Sopocie i Półwysp 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 (w trakcie realizacji). 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 Interim Certificate Design Stage „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. m<sup>2</sup>,

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. m<sup>2</sup> 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. Aktualnie 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. m<sup>2</sup>,

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 trakcie komercjalizacji. W trakcie pandemii budynek pozyskał istotnego nowego najemcę Spółkę 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. Aktualnie budynek posiada certyfikat Interim Certificate Design Stage „Excellent”.

Łączna powierzchnia najmu: około 26,1 tys. m<sup>2</sup>,

Liczba kondygnacji: 18, w tym 3 podziemne,

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 195;

Źródło: Emitent.

## Podsumowanie wybranych parametrów budynków, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie

Tabela: Wybrane parametry budynków Olivia Business Centre wg stanu 31 lipca 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	26,1
Poziom wynajęcia (tys. mkw.)	15,0	24,2	15,2	17,0	42,8	27,8	20,7
% wynajmu	87%	100%	100%	93%	94%	95%	79%
Średnia stawka najmu	15,45 EUR*						
WAULT (na 31.07.2022)	~ 4,2 roku						
LTV (06.2022)	60%**						
ocena BREEAM***	Very Good	Very Good	Excellent	Excellent	Excellent (Interim)	Excellent (Interim)	Excellent (Interim)

Źródło: Emitent

\*stawka efektywna z uwzględnieniem pow. biurowej, handlowej i parkingów.

\*\* jako stosunek aktualnego zadłużenia kredytowego na dzień 30 czerwca 2022 r. w stosunku do wartości bilansowej projektów na dzień 31.12.2021 r.

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

Według stanu na koniec czerwca 2022 r. projekty gotowe obejmowały około 176 tys. m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto. Średnia stawka najmu z uwzględnieniem wszystkich innych przychodów (miejsca parkingowe, powierzchnie handlowe, inne przychody) w ramach kompleksu Olivia Business Centre wyniosła 15,45 EUR/ m<sup>2</sup>, a średni okres najmu (WAULT) wyniósł około 4,2 lat.

Na dzień 31 lipca 2022 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Business Centre wyniosło 93%.

W związku z pandemią tempo komercjalizacji budynku Olivia Prime A i Prime B uległo spowolnieniu jednak w II kw. 2021 wskaźniki wynajęcia uległy istotnemu podwyższeniu. W trakcie pandemii pozyskano m.in. istotnego nowego najemcę, spółkę 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 – jest to największy kontrakt w historii Olivia Business Centre. W ostatnich tygodniach poprzedzających sporządzenie Dokumentu Informacyjnego 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. Od początku 2022 roku podpisano 7 umów najmu na łączną powierzchnię około 9 tys. mkw., w tym 6 umów z nowymi najemcami spoza Olivia Business Centre, a absorpcja netto wyniosła ponad 3 tys. mkw. (Olivia Star – 6,7 tys. mkw.; Olivia Six – 1,3 tys. mkw.; Olivia Gate – 0,5 tys. mkw.; Olivia Four – 0,4 tys. mkw.).

Emitent oczekuje, iż do końca 2022 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 wpływa 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 lipca 2022 r.



Aktywa Grupy Poręczyciela na dzień 30 czerwca 2022 r.



Przychody i przepływy w 2021



1) WAULT oznacza średni ważony okres najmu wynajętej powierzchni

2) Przychody netto z najmu: dochody z czynszu i opłat serwisowych pomniejszone o wydatki na nieruchomości.

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

4) Skonsolidowane przepływy operacyjne za rok 2021 przed zmianami na kapitale obrotowym, ale po podatku i po powiększeniu o przepływy dotyczące otrzymanych i zapłaconych odsetek.

Źródło: Emitent, audytowane skonsolidowane dane finansowe Grupy Poręczyciela za rok 2021 oraz nieaudytowane dane Grupy Poręczyciela za I półrocze 2022 roku

## Olivia Nine

W dniu 3 września 2019 r. uzyskano w ramach Grupy pozwolenie na budowę umożliwiające rozpoczęcie kolejnej inwestycji w ramach kompleksu Olivia Business Centre – budynku biurowego 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 Dokumentu Informacyjnego uwarunkowania rynkowe (pandemia powodująca m.in. wzrost awersji do ryzyka ze strony Inwestora oraz banków, wojna na Ukrainie która może mieć negatywny wpływ na decyzje

inwestorów), podjęto decyzję o wstrzymaniu realizacji projektu Olivia Nine. Decyzja w zakresie wstrzymania projektu Olivia Nine podjęta została z uwzględnieniem bezpieczeństwa ekonomicznego Grupy oraz zdrowia i bezpieczeństwa osób zaangażowanych w jego realizację.

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

### Dywersyfikacja działalności na rynek mieszkaniowy

Miejscowy 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.

Ponadto Grupa Poręczyciela w I połowie 2022 nabyła dwie pierwsze spółki celowe które zrealizują w najbliższym czasie pierwsze projekty mieszkaniowe w Gdańsku. Planowane 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 25% PUM.

### Mapa inwestycji



Źródło: Emitent

## 5.10.2 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 m<sup>2</sup> do ponad 5 000 m<sup>2</sup>. 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.

### **5.10.3 Rynek nieruchomości biurowych i mieszkaniowych**

#### **Rynek biurowy - rynki regionalne**

Po relatywnie dobrym I kwartale 2022 r. aktywność najemców utrzymywała się na wysokim poziomie również w II kwartale br. Łączny popyt odnotowany na ośmiu głównych rynkach regionalnych w I poł. 2022 r. wyniósł 343 000 m<sup>2</sup> (wzrost o 28% rok do roku), z czego 190 000 m<sup>2</sup> przypadło na II kw. br.

W ocenie analityków JLL firmy koncentrują się na finalizowaniu procesów najmu, które odkładane były w czasie pandemii oraz dostosowywaniu zapotrzebowania na powierzchnię biurową do nowych wymagań rynkowych. Popyt na biura pozostaje w znacznym stopniu generowany przez relokacje najemców do lepszych jakościowo obiektów biurowych, czemu sprzyja wysoki poziom nowej podaży dla większości analizowanych lokalizacji.

Pierwsza połowa roku 2022 charakteryzowała się również rosnącą aktywnością ze strony podmiotów, które po raz pierwszy poszukują powierzchni na polskim rynku biurowym, czego potwierdzeniem są umowy najmu zawarte przez takie firmy jak airSlate i Jabil we Wrocławiu, SK Hynix w Gdańsku, Docaposte w Łodzi czy LTTS oraz Aldi Technology Support w Krakowie.

Wbrew licznym opiniom związanym z zapotrzebowaniem na biura post-Covid, analitycy JLL odnotowali również przypadki firm, które decydują się na zwiększenie zajmowanej przestrzeni biurowej w odpowiedzi na szybki rozwój. Potwierdzają to znaczące umowy ekspansji obecnych najemców zarejestrowane w I połowie roku 2022, w tym m.in. 2 800 m<sup>2</sup> podpisane przez Boehringer Ingelheim w Centrum Południe we Wrocławiu, 2 300 m<sup>2</sup> zajęte przez LKQ Europe w KTW II w Katowicach, 2 000 m<sup>2</sup> dla firmy Solar w Symetris Business Park w Łodzi czy dodatkowe 1 500 m<sup>2</sup> dla Demant w biurowcu Oxygen w Szczecinie.

W I połowie 2022 r. udział renegocjacji w całkowitym popycie na powierzchnię biurową ukształtował się na poziomie 27%, tj. o 20 p.p. mniej niż w analogicznym okresie 2021 r. (47%). Analitycy JLL oczekują jednak, że udział tego typu transakcji będzie zwiększał się w kolejnych kwartałach, w szczególności w przypadku najemców, którzy zajmują dobrej jakości budynki i nie muszą znacząco modyfikować swojej powierzchni.

Po rekordowym początku roku, nowa podaż oddana do użytku między kwietniem a czerwcem wyniosła 68 300 m<sup>2</sup>. Łącznie w I połowie 2022 roku deweloperzy zakończyli budowę ponad 300 000 m<sup>2</sup> nowych biur. Najwięcej powierzchni dostarczono w Katowicach (117 000 m<sup>2</sup>), Trójmieście (50 600 m<sup>2</sup>) i Krakowie (47 700 m<sup>2</sup>). Nowa podaż planowana na drugą połowę roku jest szacowana na 111 000 m<sup>2</sup>, z czego większość ma trafić na rynki we Wrocławiu oraz Krakowie.

Tabela: Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce w I połowie 2022 r.



	Podaż (m <sup>2</sup> )	Pustostany (%)	Popyt brutto (m <sup>2</sup> )	Czynsze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	Nowa podaż (m <sup>2</sup> )
Lublin	222 000	13,7	5 300	10,5 - 12,5	15 000
Poznań	620 400	12,0	27 100	13,6 - 15,25	0
Katowice	716 000	16,1	43 800	13,5 – 14,5	117 300
<b>Trójmiasto</b>	<b>1 010 900</b>	<b>15,3</b>	<b>50 500</b>	<b>13,5 - 15,5</b>	<b>50 600</b>
Wrocław	1 284 500	14,8	61 000	14,0 - 15,5	38 200
Warszawa	6 270 300	11,9	479 400	11,0 – 25,5	129 000
Kraków	1 666 200	16,6	109 000	14,0 – 16,0	47 700
Łódź	629 600	18,6	31 600	11,5 - 14,0	41 500
Szczecin	186 000	4,9	15 000	11,5 - 14,0	1 500

Źródło: Raport kwartalny JLL, Rynek biurowy, Lipiec 2022

Na koniec czerwca 2022 r. w budowie znajdowało się blisko 560 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z czego większość powinna trafić na rynek do końca 2024 r. Istnieje prawdopodobieństwo, że nie wszystkie projekty zostaną ukończone na czas, a niektóre mogą być nawet czasowo zawieszone, ze względu na brak kluczowego najemcy, problemy z pozyskaniem pracowników czy dostępnością materiałów budowlanych. Deweloperzy ostrożnie podchodzą do rozpoczynania nowych inwestycji z uwagi na rosnące koszty finansowania oraz utrzymującą się presję kosztową. W przypadku znacznej części planowanych projektów start budowy jest uzależniony od pozyskania kluczowego najemcy. W efekcie, analitycy JLL spodziewają się, że w perspektywie kolejnych miesięcy rynki regionalne będą notować stopniowy spadek wolumenu powierzchni biurowej w budowie. Obecnie najwięcej nowej powierzchni powstaje we Wrocławiu – ponad 190 000 m<sup>2</sup>, z czego ponad 80 000 m<sup>2</sup> w ramach kompleksu Quorum. Na drugim miejscu plasuje się Kraków (153 000 m<sup>2</sup>), a następnie Trójmiasto (76 000 m<sup>2</sup>).

Na koniec I półrocza 2022 r. średni współczynnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 15,2% i był o 0,3 p.p. niższy w porównaniu do I kw. 2022, jednak nadal wyższy o 1,8 p.p. wobec analogicznego okresu w 2021 roku. W ocenie analityków JLL, wraz z dostarczaniem na rynek nowych projektów biurowych w kolejnych kwartałach wskaźnik pustostanów będzie wykazywał tendencję wzrostową, choć jego dynamika będzie relatywnie niska.

Na większości głównych rynków biurowych pierwsza połowa roku przyniosła wzrost stawek czynszu dla najlepszych nieruchomości o 0,25-0,50 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc. Na koniec II kwartału 2022 r. najwyższe czynsze odnotowano w Krakowie (14,00-16,00 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc), Wrocławiu (14,00-15,50 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc) i Trójmieście (13,50-15,50 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc). Na rynku biurowym coraz częściej można zaobserwować, że deweloperzy zaczynają oferować dłuższe okresy najmu (do 7 lat), jednakże w przeciwieństwie do Warszawy, nie jest to jeszcze rozpowszechniona praktyka.

Rynek inwestycyjny w segmencie biurowym odnotował bardzo dobre pierwsze półrocze, w dużej mierze dzięki przełomowej transakcji przejęcia przez Google kompleksu The Warsaw HUB (budynki B&C) od Ghelamco za 584 mln EUR. Transakcja ta ustanowiła nowy rekord pod względem wolumenu w sektorze biurowym, przebijając nabycie Warsaw Spire A z 2019 r. Co więcej, miasta regionalne również przyciągnęły inwestorów, odnotowując najlepsze pierwsze półrocze w historii pod względem wartości transakcji biurowych. Całkowite obroty w I połowie 2022 r. w Polsce przekroczyły 1,3 mld EUR, co stanowi wzrost o 54% w porównaniu do tego samego okresu ubiegłego roku.

Rosnące koszty finansowania i budowy wywierają presję na wzrost stóp kapitalizacji. Niemniej projekty spełniające najwyższe standardy wciąż przyciągają inwestorów, co najlepiej potwierdzają tegoroczne transakcje. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Krakowie, który pozostaje najbardziej dojrzałym rynkiem regionalnym w Polsce, są szacowane na poziomie 5,75%.

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 czy Skanska. W przeciwieństwie do innych rynków regionalnych nie odnoszą tu jednak sukcesów – oba te podmioty w latach 2016 - 2020 ukończyły po jednym projekcie, a kolejne stoją pod znakiem zapytania;
- w okresie pandemii, będącym dużym wyzwaniem dla rynku biurowego, Olivia Business Centre wynajęła największą na Pomorzu przestrzeń biurową, liczącą łącznie ponad 19 tys. m<sup>2</sup>;
- 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 biurowo z których głównym jest Olivia Business Centre.

## Rynek mieszkaniowy

Według danych NBP w I kwartale 2022 r. liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych była najniższa w okresie poprzedzających analizowany okres sześciu kwartałów. Istotne ograniczanie sprzedaży nowych mieszkań było wynikiem, zarówno ograniczenia popytu spowodowanego wzrostem stóp procentowych jak i spadku podaży mieszkań ze strony deweloperów. Kontynuowane było przesunięcie popytu na tańsze mieszkania w mniejszych ośrodkach stanowiących aglomeracje dużych miast. Notowano także spadek popytu na kredyt mieszkaniowy wobec wzrostu poziomu jego oprocentowania i zacieśnienia polityki kredytowej banków. Jednocześnie w pierwszym kwartale br. oddano do użytkowania w Polsce 54,7 tys. mieszkań, co było rekordowym wynikiem dla tego okresu od 2005 r. Było to jednak efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Istotnie wzrosły koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny, najmu sprzętu i terenów budowlanych. Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz wzrost stawek transakcyjnych najmu.

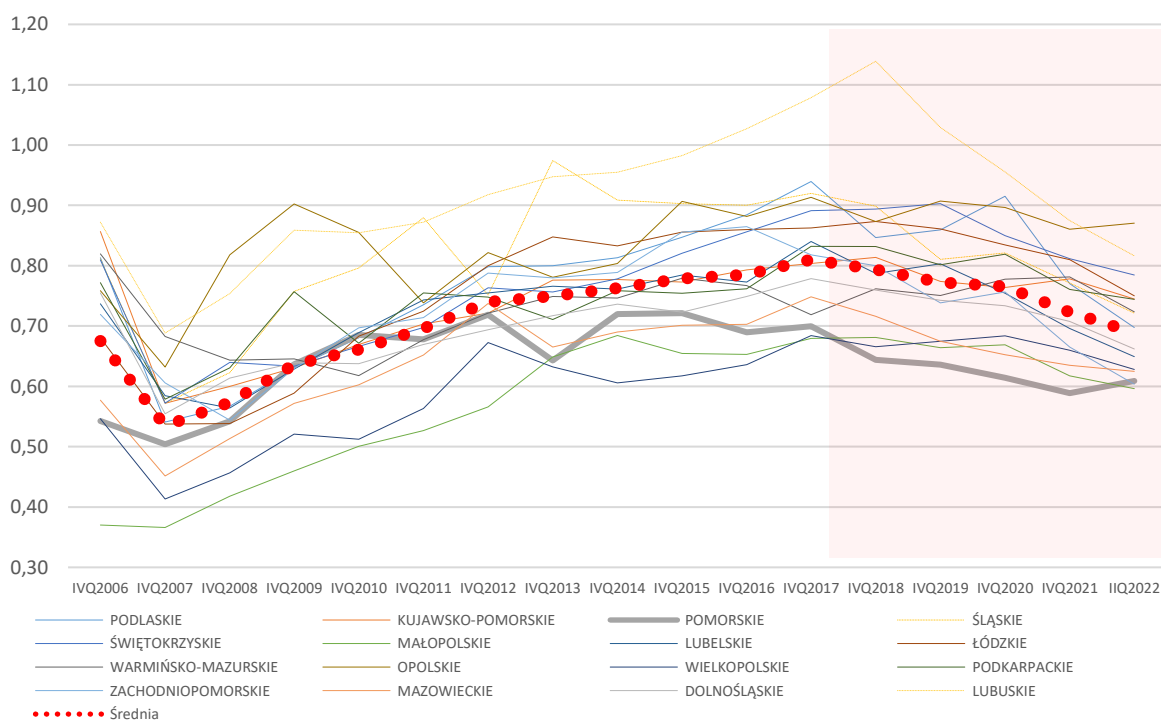
W I kwartale 2022 r. notowano dalsze wzrosty cen mieszkań w większości analizowanych miast, rosły też dynamiki cen. Na rynku pierwotnym wzrosły ceny ofertowe (RPO) i ceny transakcyjne (RPT), zwłaszcza w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Wzrost cen wynikał m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miasta). Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrosły zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze. Ceny mieszkań rosły we wszystkich grupach miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej, niż miało to miejsce kwartał wcześniej.

Zgodnie z opracowaniem NBP – „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2022 r., czerwiec 2022 r.”, poziom średnich, transakcyjnych stawek najmu

mkw. mieszkań (nie uwzględniając opłat eksploatacyjnych i opłat za media) wzrósł względem poprzedniego kwartału w Warszawie oraz w sześciu największych miastach w Polsce (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław).

Pomimo znacznego spadku wynajmu w 2020 r. i niewielkiej poprawy koniunktury na tym rynku w pierwszej połowie 2021 r., co nadal skutkowało niskimi przychodami z wynajmu, nie odnotowano odsprzedaży mieszkań na większą skalę, od trzech kwartałów (tj. w okresie od 3 kwartału 2021 do I kwartału 2022 r.) systematycznie zmniejsza się liczba mieszkań pozostających w ofercie najmu. Jednocześnie ze sporządzonego przez NBP raportu na dzień 31 marca 2022 r. wynika, że średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. Mieszkania na rynku wtórnym po korekcie spadkowej, która wystąpiła w pierwszej połowie 2021 r. ponownie znajdowały się w trendzie wzrostowym. Inwestorzy nadal poszukiwali w nieruchomościach bezpieczeństwa dla lokowanego kapitału, a w mniejszym stopniu oczekiwali atrakcyjnej stopy zwrotu. W ostatnich latach rosło zainteresowanie nabywaniem mieszkań na najem przez fundusze inwestycyjne, w tym zagraniczne. Dotychczas dominującą rolę na tym rynku odgrywał Fundusz Mieszkań na Wynajem zarządzany przez BGK.

Wykres: Relacja między średnim miesięcznym wynagrodzeniem brutto w danym województwie, a średnią ceną transakcyjną brutto 1 m<sup>2</sup> mieszkań zakupionych w mieście wojewódzkim w danym okresie na rynku pierwotnym.



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

Relacja średnich cen transakcyjnych brutto za mkw. w danym mieście w porównaniu do średnich wynagrodzeń brutto w danym regionie, wskazuje na postępującą od IV kw. 2017 tendencję drożenia mieszkań względem możliwości zarobkowych mieszkańców danych województw. Sytuacja ta wynika przede wszystkim z relatywnie szybszego tempa wzrostu cen mieszkań względem samego wzrostu wynagrodzeń. Według ostatnich dostępnych danych GUS o wynagrodzeniach (II kw. 2022), za średnie wynagrodzenie we wszystkich badanych województwach można było pozwolić sobie na zakup średnio ok. 0,69 mkw. mieszkania w miastach wojewódzkich podczas gdy na koniec IV kw. 2017 było to jeszcze 0,81 mkw. W samym województwie pomorskim wskaźnik ten kształtował się na relatywnie niskim poziomie wynoszącym 0,61 mkw. na koniec II kw. 2022. 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.

Efektom relatywnie wyższego wzrostu cen na rynkach regionalnych względem wzrostu wynagrodzeń lokalnych mieszkańców jest również postępujący spadek rentowności wynajmu mieszkań. Abstrahując od rosnących stóp procentowych obniżających rentowność inwestycji lewarowanej kredytem, zakup mieszkania nawet w 100% za gotówkę w Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu przynosi według kalkulacji NBP średnio 3,2% rentowności ROE w skali roku (dane NBP za I kw. 2022), podczas gdy na koniec IV kw. 2017 było to jeszcze 4,6%. W samym Gdańsku statystyka ta wynosi 2,9% (I kw. 2022) i 5,0% (IV kw. 2017). Warto zwrócić uwagę, że rentowność ta nie uwzględnia samego wzrostu wartości mieszkań.

#### Wybrane czynniki, które zdaniem Emitenta mogą mieć wpływ na rynek mieszkaniowy:

- Dalsze zacieśnianie polityki monetarnej – wyższy poziom stóp procentowych obniża zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań oraz zwiększa koszt alternatywny dla inwestowania w mieszkania. Oba te czynniki mogą wpłynąć na obniżenie popytu na mieszkania w przyszłości. Dodatkowo wysokie obciążenia wynikające ze zmiennego charakteru większości udzielanych w Polsce kredytów hipotecznych mogą przełożyć się na wzrost podaży mieszkań ze strony niewypłacalnych nabywców.
- Napływ imigrantów z Ukrainy – inwazja Rosji na Ukrainę oraz związany z tym napływ uchodźców zza wschodniej granicy może pozytywnie wpływać na utrzymanie popytu na mieszkania zarówno w kontekście wynajmu jak i sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym lub pierwotnym.
- Inflacja – wzrost kosztów wykonania inwestycji mieszkaniowych wynikający m.in. z wyższych kosztów surowców może przełożyć się na utrzymywanie wysokich cen mieszkań w przyszłości lub spadek marż spółek deweloperskich. Inflacja przekraczająca poziom rynkowych stóp procentowych może również skłaniać inwestorów do szukania ochrony swojego kapitału w inwestycjach w mieszkania, sytuacja ta wspierałaby popyt i ceny na rynku mieszkaniowym.
- Ograniczony zasób gruntów w obrębie dużych miast – niedobór gruntów w największych miastach może wpływać na wzrost cen ziemi i zwiększać koszt budowy nowych lokali. Alternatywnie nowe inwestycje mogą powstawać poza obrębem dużych miast.
- Rozwój rynku najmu instytucjonalnego – rosnący popyt na mieszkania ze strony podmiotów profesjonalnie zarządzających portfelami nieruchomości mieszkaniowych w Polsce może wpłynąć na spadek dostępnej podaży mieszkań i dalszy wzrost ich cen rynkowych w krótkim terminie. Większa pula mieszkań na wynajem oferowana przez podmioty o dużej skali działalności może przełożyć się na uatrakcyjnienie stawek czynszowych na szerokim rynku w perspektywie długoterminowej.

#### 5.10.4 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 pierwsze półrocze 2022 roku.

**Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Poręczyciela na 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz nieaudytowane dane na dzień 30 czerwca 2022 r. (w tys. EUR)**

AKTYWA	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>486 951</b>	<b>498 894</b>	<b>518 807</b>	<b>515 404</b>
Inwestycje zakończone	396 448	444 669	454 077	448 612
Inwestycje w toku i grunty	70 001	30 428	29 437	29 165
Długoterminowe pożyczki i obligacje	8 977	12 349	22 896	18 268
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>37 797</b>	<b>27 452</b>	<b>32 984</b>	<b>41 007</b>
Należności od najemców	4 357	1 646	3 236	4 897

AKTYWA	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Inne aktywa krótkoterminowe	5 294	2 873	3 294	4 081
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 407	21 966	26 107	26 110
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>524 748</b>	<b>526 345</b>	<b>551 791</b>	<b>556 411</b>

Źródło: Zaudytowane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela oraz śródroczne nieaudytowane dane Grupy Poręczyciela za I półrocze 2022 r.

W pozycji „Inwestycje zakończone” wykazywane są ukończone nieruchomości inwestycyjne. Zgodnie z operatami szacunkowymi zakończonych nieruchomości inwestycyjnych sporządzonymi na dzień 31 grudnia 2021 r. łączna wartość projektów oddanych do użytkowania wynosiła ok. 454 mln EUR.

Na koniec 2021 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. m<sup>2</sup>.

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. Większość z tych spółek zostanie wniesiona do Grupy Poręczyciela jeszcze w trakcie 2022 r.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego pożyczki udzielone na rzecz Sopocka Leśna Enklawa Sp. z o.o. oraz TP2 Sp. z o.o. zostały już spłacone. Na moment sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego do Grupy Poręczyciela zostały już wniesione spółki Tec Trade Sp. z o.o. (aktualnie Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.), TP3 Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2021 r. spółki te znajdowały się poza Grupą Poręczyciela będąc jednocześnie beneficjentem pożyczek udzielonych przez Emitenta. Po ww. spłacie oraz wniesieniu spółek należności Emitenta z tyt. finansowania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela zmniejszyły się do 24,55 mln zł.

**Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Poręczyciela na 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz nieaudytowane dane na 30 czerwca 2022 r. (w tys. EUR )**

PASYWA	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>182 656</b>	<b>185 940</b>	<b>196 346</b>	<b>197 365</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	187 710	187 710	187 710	188 010
Różnice kursowe z przeliczenia	3 151	(11 519)	(10 943)	(13 921)
Wynik netto okresu	19 652	18 183	10 125	3 989
Zyski zatrzymane	-27 857	-8 434	9 454	19 151
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>342 092</b>	<b>340 406</b>	<b>355 380</b>	<b>359 045</b>
Zobowiązania długoterminowe	318 449	324 094	296 311	300 153
Zobowiązania krótkoterminowe	23 643	16 312	59 069	58 893
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>524 748</b>	<b>526 346</b>	<b>551 791</b>	<b>556 411</b>

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 30 czerwca 2022 r. wartość kredytów wynosiła około 270,1 mln EUR, a pożyczki i obligacje wynosiły 47,4 mln EUR (z czego większość stanowiły zobowiązania długoterminowe).

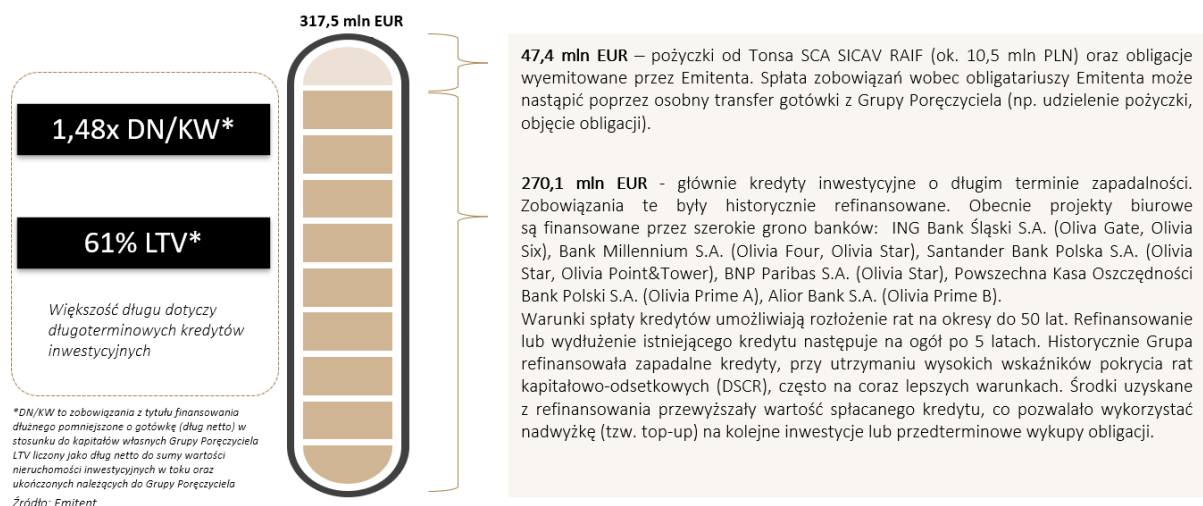
W skład pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” na koniec 2021 roku wchodził kredyt udzielony przez Santander Bank spółce Olivia Point&Tower Sp. z o.o. (saldo na koniec 2021 roku 40 mln EUR) który zgodnie z zawartą umową kredytową udzielony jest na okres do grudnia 2022 roku z opcją przedłużenia o kolejne 3 lata, która uzależniona jest przede wszystkim od komercjalizacji obiektu. W związku z bardzo dobrą komercjalizacją obiektu (współczynnik



wynajmu 100%) Spółka w 2022 roku planuje skorzystać z zapisanej w umowie opcji przedłużenia kredytu, w tym celu Spółka podjęła działania i wniosek o przedłużenie finansowania jest w trakcie weryfikacji przez bank. 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 czerwca 2022 r. kształtował się na poziomie 0,52x, podczas gdy na koniec roku 2021 było to 0,52x.

Struktura zadłużenia Grupy Poręczyciela na 30 czerwca 2022 r.



Źródło: Emitent

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

Rachunek zysków i strat	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2021-30.06.2021	01.01.2022-30.06.2022
<b>Przychody netto z najmu</b>	<b>17 240</b>	<b>22 017</b>	<b>23 263</b>	<b>11 413</b>	<b>11 941</b>
Wynik netto na zbyciu	0	0	0	0	0
Wycena inwestycji netto	18 380	32 341	1 015	8	(51)
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	(94)	(1 500)	113	114	0
Koszty administracyjne	(2 507)	(2 011)	(1 431)	(659)	(955)
<b>Operacyjny zysk netto</b>	<b>33 019</b>	<b>50 847</b>	<b>22 960</b>	<b>10 876</b>	<b>11 107</b>
Różnice kursowe	1 848	(17 226)	709	5 634	(4 053)
Koszty finansowe netto	(2 307)	(2 859)	(1 690)	(718)	3 370
<b>Wynik brutto</b>	<b>26 451</b>	<b>23 282</b>	<b>13 164</b>	<b>11 414</b>	<b>4 996</b>
Podatek dochodowy	(6 799)	(5 099)	(3 039)	(1 902)	(1 006)
<b>Wynik netto</b>	<b>19 652</b>	<b>18 183</b>	<b>10 125</b>	<b>9 512</b>	<b>3 989</b>

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 Dokumentu Informacyjnego przychody nie uwzględniają jeszcze pełnego potencjału kompleksu biurowego z uwagi na niezakończoną komercjalizację budynku Olivia Prime B (poziom komercjalizacji na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 60%). Poziom komercjalizacji budynku Olivia Prime B na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosił 72%, a na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego wynosił 79%.

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 był na PLN po kursie bilansowym, a różnica pomiędzy PLN na 2021 i 2020 r. 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 pierwszej połowie 2022 r., na skutek osłabienia się polskiego złotego do EURO, istotnie ujemne różnice kursowe przyczyniły się do spadku wyniku netto Grupy Poręczyciela z 9,51 mln EUR na 3,99 mln EUR.

Ponadto, w I połowie 2022 r. Emitent odnotował dodatni wynik z tytułu wyceny instrumentów o charakterze hedgingowym (posiadanych przez Emitenta 1,7 mln EUR), który został zaksięgowany w pozycji Koszty finansowe netto.

#### **5.11 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.

#### **5.12 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.

#### **5.13 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 Dokumentu Informacyjnego Poręczyciel posiadał następujące istotne zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- Poręczenie udzielone w związku z emisją obligacji serii E, F, G, H, I, J, K, L, M, N i O do 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez OG – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA.

Wartość poręczenia w podziale na poszczególne serie kształtowała się następująco:

Seria	Wartość nominalna obligacji	Wartość poręczenia
E	25 000 000,00 zł	37 500 000,00 zł
F	9 057 000,00 zł	13 585 500,00 zł
G	20 000 000,00 zł	30 000 000,00 zł

Seria	Wartość nominalna obligacji	Wartość poręczenia
H	21 718 000,00 zł	32 577 000,00 zł
I	13 011 000,00 zł	19 516 500,00 zł
J	11 214 000,00 zł	16 821 000,00 zł
K	17 700 000,00 zł	26 550 000,00 zł
L	25 000 000,00 zł	37 500 000,00 zł
M	20 000 000,00 zł	30 000 000,00 zł
N	15 000 000,00 zł	22 500 000,00 zł
O	10 000 000,00 zł	15 000 000,00 zł
<b>SUMA</b>	<b>187 700 000,00 zł</b>	<b>281 550 000,00 zł</b>

Źródło: Emitent

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent był w trakcie emisji obligacji serii P o łącznej maksymalnej wartości nominalnej wynoszącej 10 mln zł (z możliwością zwiększenia do 20 mln zł). Planowany przydział obligacji serii P przypadał na 26 października 2022 r. Obligacje serii P zabezpieczone są poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela do 150% wartości nominalnej wyemitowanych obligacji.

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

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

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

W ocenie Poręczyciela pandemia koronawirusa (COVID-19) i wojna na 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 i widoczny jest istotny wzrost popytu od II połowy 2021. 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 Dokumentu 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. Pandemia 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 konfliktem w naszym regionie) podjęto działania w celu przeznaczenia gruntu na cele mieszkaniowe (lokale na wynajem).

#### Ocena Poręczyiciela 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 Poręczyiciela 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 2022 i kolejnych latach Poręczyiciel spodziewa się większej liczby zapytań od najemców, 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 nie miała negatywnego wpływu na zmianę wartości rynkowej projektu Olivia Business Centre na koniec 2021 roku.

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

### 5.15 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 Dokumencie

W ocenie Poręczyciela nie wystąpiły żadne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej zarówno Poręczyciela jak i Grupy Poręczyciela, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Do czynników, które w dalszym ciągu oddziaływały na działalność Poręczyciela i Grupy Poręczyciela należy zaliczyć trwanie pandemii koronawirusa (COVID-19) oraz toczącą się w dalszym ciągu wojnę na Ukrainie. Czynniki te miały wpływ na działalność Emitenta i Grupy Poręczyciela w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Emitenta i Poręczyciela i opisane zostały w punkcie 5.14. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Poręczyciel nie identyfikuje zmiany wpływu tych czynników względem stanu opisanego w punkcie 5.14.

### 5.16 Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy. Poręczyciel nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

### 5.17 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 Missaar – 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	54 lata
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Wyższe
Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 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</li> </ul>



	<p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtualna Polska S.A. – Członek Rady Nadzorczej (od 4 grudnia 2001 r. do 3 października 2004 r.)</li> <li>• Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna – Członek Rady Nadzorczej (od 21 czerwca 2007 r.)</li> <li>• Olivia Fin sp. z o. o.- Prezes Zarządu (od 13.01.2020 r.)</li> </ul>
	<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"> <li>• likwidator ACP Sp. z o. o. w likwidacji (KRS 0000290182, likwidacja zakończona),</li> <li>• likwidator w Centrum Nowoczesnych Technologii S.A. w likwidacji (KRS 0000218779, likwidacja zakończona),</li> <li>• członek Rady Nadzorczej spółki Sigarden SA w likwidacji ( KRS 385894, likwidacja w toku).</li> </ul>
	<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>
	<p>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.</p>

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.

<b>David Luksenburg</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Dyrektor Zarządzający
<b>Termin upływu kadencji</b>	nd.
<b>Wiek</b>	40 lat
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	Brak
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pan David Luksenburg posiada ponad 15 lat doświadczenia w branży funduszy inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji alternatywnych.</li> <li>• Jest CEO i współnikiem luksemburskiego, niezależnego funduszu koncentrującego się w 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.</li> <li>• 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.).</li> <li>• IRE AIFM Hub – CEO (od 13 lipca 2020 r.)</li> </ul>
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.	

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.

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.

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.

<b>Marcus Leininger</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Dyrektor Zarządzający
<b>Termin upływu kadencji</b>	nd.
<b>Wiek</b>	56 lat
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	Brak
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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</li> </ul>

	<p>odpowiedzialny za portfel pożyczek o wartości ponad 8 miliardów euro, a w swojej karierze prowadził transakcje przekraczające 15 miliardów euro.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pan Marcus Leininger od 2012 roku doradza również inwestorom na rynku nieruchomości w całej Europie poprzez partnerstwo w firmie doradczej SIMRES Real Estate sarl.</li> <li>• Pan Marcus Leininger posiada dyplom Professional Banking Diploma (Bankkaufmann) oraz ukończył studia wyższe w zakresie administracji biznesowej w Justus-Liebig-Universität w Giessen.</li> </ul> <p>Zajmowane stanowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aroundtown S.A. – Independent director (od lutego 2017 r.)</li> <li>• Pradera European retail Parks GP sarl – Independent director (od listopada 2016 r.)</li> <li>• Revetas GP III sarl – Independent director (od lutego 2018 r.)</li> </ul>
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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 jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.</p>	
<p>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.</p>	

**Jeroen Missaar**

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Dyrektor Zarządzający
<b>Termin upływu kadencji</b>	nd.
<b>Wiek</b>	55
<b>Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta</b>	Brak
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Jest prawnikiem z dużym doświadczeniem we wszystkich kwestiach prawnych pojawiających się w firmach z zakresu prawa korporacyjnego, prawa pracy oraz umów międzynarodowych.</li> <li>• Jeroen E. Missaar studiował prawo holenderskie na Uniwersytecie Erazma w Rotterdamie w Holandii, które ukończył w 1991 r. (specjalizacja prawo gospodarcze).</li> <li>• Urodził się 18 września 1967 r., jest żonaty, mieszka w Holandii, posiada holenderski paszport, biegle mówi i pisze po angielsku oraz po niemiecku.</li> <li>• 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.</li> </ul>
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.

**5.18 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**

Na dzień sporządzenia Dokumentu 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.

**5.19 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 Dokumentu Informacyjnego.

**5.20 Wskazanie miejsca udostępnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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**

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 wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Poręczyciela zostało udostępnienie w Rozdziale VI.

---

## ROZDZIAŁ VI: INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH

---

### 6.1 Sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy oraz sprawozdanie z badania sprawozdania przez firmę audytorską

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

Sprawozdanie Komplementariusza z Działalności Spółki  
za okres od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Spółka komandytowo-akcyjna**  
*(dawniej: „OG” – Olivia Business Centre*  
*Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*  
*Spółka komandytowo-akcyjna)*

**KRS 0000473233**

*przygotowane dla Akcjonariusza Spółki*

Zarząd Komplementariusza  
Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Gdańsk

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

## 1. WSTĘP

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** (dawniej: „OG” – *Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna*) z siedzibą w Gdańsku (80-251), przy ul. Batorego 16/1A została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 sierpnia 2013 roku pod numerem KRS 0000473233.

Spółce nadany został numer identyfikacji podatkowej (NIP) 9571070234 oraz numer statystyczny REGON 221940108.

Tekst jednolity statutu i umowy spółki pozostaje ujęty w akcie notarialnym notariusz Joanny Miller z Kancelarii Notarialnej w Gdańsku, przy ul. Partyzantów 8 lok. 109, Rep. A 868/2022 z dnia 24 marca 2022 r.

Spółka została zawiązana na czas nieoznaczony.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki jej komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji. Jedynym Komplementariuszem Spółki pozostaje Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (KRS 0000833993).

### 1.1. Przedmiot działania

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki pozostaje realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków: PKD 41.10.Z).

Przedmiotem pozostałej działalności Spółki jest m.in.:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- hotele i podobne obiekty zakwaterowania (PKD 55.10.Z);
- działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70);
- działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66);
- finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64);
- handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46);
- reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73);
- badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72).

### 1.2. Ogólne warunki działania Spółki

Spółka pozostaje emitentem obligacji, a pozyskane środki w znacznej części reinwestuje przede wszystkim poprzez udzielanie pożyczek podmiotom powiązanym z akcjonariuszem

Spółka w 2021 roku otworzyła II program emisji obligacji do łącznej kwoty 150 mln zł. Do końca 2021 roku w ramach tego programu pozyskała 45 mln zł. W 2022 roku planuje kontynuować kolejne emisji i do końca roku pozyskać pierwotnie zakładaną kwotę. Pozyskane środki zostaną reinwestowane przez Spółkę głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

Zarząd Komplementariusza jest przekonany, że istnieją widoki polepszenia się sytuacji finansowej w kolejnych latach. Zarząd Komplementariusza przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe..

### 1.3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki w roku obrotowym kończącym się w dniu 31 grudnia 2021, a także po jego zakończeniu – do dnia zatwierdzenia sprawozdania.

W dniu 14 marca 2020 r. na terenie kraju ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Przez cały rok 2021 stan epidemii utrzymywał się i nadal się utrzymuje.

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane w zw. z powyższymi zjawiskami. Zarząd Komplementariusza Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki. Wszelkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają nieustannej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Natomiast wszelkie podejmowanie przez Zarząd Komplementariusza decyzje pozostają uzależnione przede wszystkim od dwóch czynników: (1) konieczności ochrony zdrowia oraz życia ludzkiego, a także zapewnieniem bezpieczeństwa osobom zaangażowanym w funkcjonowanie Spółki, oraz (2) konieczności utrzymania bezpieczeństwa ekonomicznego funkcjonowania Spółki.

Po dniu 31 grudnia 2021 r. nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które spowodowałyby konieczność wprowadzenia zmian do wartości ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Agresja zbrojna Federacji Rosyjskiej na Ukrainę nie spowodowała dotychczas konieczności wprowadzenia zmian do sprawozdania finansowego za 2021 r.

#### 1.4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2021 roku Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

## 2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

### 2.1. Zarząd Komplementariusza

W okresie od 01 stycznia 2021 r. do dnia 29 grudnia 2021 r. jedynym komplementariuszem Spółki pozostawała Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku („Poprzedni Komplementariusz”). Podmiot ten w dniu 29 grudnia 2021 r. zbył ogół przysługujących mu praw i obowiązków komplementariusza Spółki na rzecz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która począwszy od tej daty pozostaje jedynym komplementariuszem Spółki.

Zarząd Komplementariusza pozostaje jednoosobowy (Pan Maciej Grabski jako Prezes Zarządu).

### 2.2. Organizacja Spółki

W roku obrotowym kończącym się w dniu 31 grudnia 2021 roku zarówno w przypadku Poprzedniego Komplementariusza, jak i obecnego Komplementariusza żaden z członków zarządu nie został zawieszony.

W Spółce nie został ustanowiony żaden organ nadzoru.

W Spółce są powołani prokurenci w osobach Ryszarda Pinkera i Krzysztofa Raćkosa. Każdy z prokurentów może działać z innym prokurentem lub z komplementariuszem (prokura łączna).

### 2.3. Informacja o oddziałach (zakładach)

W roku obrotowym 2021 Spółka nie posiadała oddziałów, ani zakładów.

## 3. OCENA FINANSOWA

### 3.1. Sytuacja finansowa

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych).

Kapitał zakładowy dzieli się na:

- 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych serii A o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda;
- 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych serii B o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.

Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu na Zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem finansowym, kapitał własny Spółki na koniec okresu bilansowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2021 roku wyniósł 1.065.476,37 zł (słownie: milion sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć 37/100), przy czym:

- kapitał podstawowy	100.000,00 zł
- kapitał zapasowy	6.451.000,00 zł
- kapitał z aktual. wyceny	0,00 zł

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021



Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

- pozostałe kapitały rezerwowe	0,00 zł
- zysk (strata) z lat ubiegłych	- 4.710.157,65 zł
- zysk (strata) netto	- 775.365,98 zł
- odpisu z zysku netto w ciągu roku	0,00 zł

Suma bilansowa wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2021 r. wynosiła 191.978.930,01 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści 1/100 złotych).

### 3.2. Przewidywany rozwój jednostki i sytuacja finansowa

Spółka zakończyła rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2021 roku stratą na poziomie - 775.365,98 zł (słownie: siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 98/100 groszy).

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich państw świata. Przeciwdziałanie jej skutkom to także zmagania z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał największą prognozowaną skalę. Mimo że gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju to konsekwencje tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne co najmniej przez kilka kolejnych lat.

W 2021 roku pandemia była wciąż ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość oraz lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczeń, a także wsparcie ze strony państwa, sprawiło, że Polska poradziła sobie z tego typu wyzwaniami. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki aktywności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kw. 2021 roku (wzrost 7,3% r/r; istotnie powyżej prognoz, które okazały się mocno konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym, w obliczu agresji Rosji na Ukrainie i toczącej się wojny, perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie pogorszyły się, a polska gospodarka zdaniem części ekonomistów może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w 2022 będzie m.in. szok kosztowo-cenowy (przede wszystkim ze względu na wojnę na Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność podaży 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 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 zależeć od jej natężenia. W każdym przypadku będzie to jednak scenariusz stagflacyjny.

### 3.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność oraz z działalnością Spółki

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

#### Ryzyko stopy procentowej

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą część pozyskanych środków poprzez udzielanie

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczącą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

**Inne ryzyko cenowe**

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

**Ryzyko utraty płynności**

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku większości emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

**Ryzyko kredytowe**

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dywersyfikując grono pożyczkobiorców Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomości stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy większość emisji obligacji jest zabezpieczona poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.

**4. WNIOSKI**

Zdaniem Zarządu Komplementariusza, pozostałe kwestie ujęte w art. 49 ustawy o rachunkowości nie mają zastosowania do Spółki.

Zarząd Komplementariusza Spółki jest przekonany, że Spółka jest w dobrym stanie oraz że istnieją widoki polepszenia sytuacji finansowej w kolejnych latach.

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

**Dokument poprawiony**  
przez Marię Grabę  
Data: 2022-08-08  
23:04

Prezes Zarządu Komplementariusza

Olivia Fin Spzoo SKA\_sprawozdanie z działalności 01.01.2021-31.12.2021

---

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

---

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Spółka komandytowo-akcyjna**  
*(dawniej: „OG” – Olivia Business Centre*  
*Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*  
*Spółka komandytowo-akcyjna)*

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ**  
**DNIA 31.12.2021 ROK**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1**  
**DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI**

Gdańsk, dnia 22.04.2022r.

Strona: 1/19

---

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**SPIS TREŚCI**

I. Oświadczenie Kierownictwa .....	3
II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	4
III. Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	11

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA**

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd komplementariusza Spółki „Olivia Fin” Sp. z o.o. SKA (dawniej „OG” - Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31.12.2021 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 rok,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Wszystkie dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym - w bilansie, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz informacji dodatkowej - zostały wyrażone w polskich złotych.

„Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. Sprawozdanie finansowe 2021

Strona: 3/19



Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

## II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane podstawowe

Jednostka działa pod firmą „Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 80-251 przy ulicy Stefana Batorego 16/1A (dawniej „OG” - Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.; Sąd Rejestrowy odnotował zmianę spółki w dniu 07.04.2022r.)

Jednostka została zarejestrowana w dniu 13.08.2013 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000473233. Spółce nadano numer statystyczny REGON 221940108, NIP 9571070234.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

*Pozostała działalność:*

PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 70 - Działalność firm centralnych (Head Offices); doradztwo związane z zarządzaniem

PKD 66 - Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne

PKD 64 - Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

PKD 73 - Reklama, badanie rynku i opinii publicznej

PKD 72 - Badania naukowe i prace rozwojowe

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2021 roku wynosi 100.000,00 zł.

Kapitał podstawowy dzieli się na 1000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1000 o wartości minimalnej 50,00 zł; 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki - Komplementariusz Olivia Fin Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

### 2. Czas trwania Jednostki

Czas trwania Jednostki zgodnie z umową jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01.01.2021 roku i kończący się dnia 31.12.2021 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2020. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Strona: 4/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**4. Kontynuacja działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

**5. Uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości zastosowane w sprawozdaniu finansowym:**

- Jednostka dokonuje kwalifikacji umów dotyczących odpłatnego użytkowania obcych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wg przepisów podatkowych na podstawie art.3 ust.6 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła, na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości, od stosowania przepisów określonych w art. 81 ust. 2 pkt 4 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

**6. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa przewiduje prawo wyboru**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Wynik finansowy Jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

**6.1. Rachunek zysków i strat**

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriału, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

**6.1.1. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.**

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

**6.1.2. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:**

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji

Strona: 5/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021  
wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko kar,  
grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.

Spółka w pozostałych przychodach i kosztach eksploatacyjnych ewidencjonuje również koszty  
i przychody związane z refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych.

- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków z rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi.
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat z tytułu rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

## 6.2. Opodatkowanie dochodu

Wynik finansowy brutto koryguje bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

## 6.3. Bilans

### 6.3.1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

- **Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (WNiP)** ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.  
Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych i WNiP obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres ich budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:
  - nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
  - koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe i WNiP, z wyjątkiem gruntów są amortyzowane metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. W ewidencji są ujmowane środki trwałe i WNiP o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł., natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe - 2 lata,

Strona: 6/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

- wartość firmy - 5 lat,
- koszty zakończonych prac rozwojowych - 3 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - 5 lat.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów - zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności w zależności od tego, który jest krótszy,
- budynki - 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) - okres ustalany jest każdorazowo przez służby techniczne,
- pozostałe środki trwałe - według stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”.

Jednostka nie korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 pozwalających ustalać odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe poprzez dokonywanie zbiorczych odpisów dla grup środków trwałych zbliżonych rodzajem i przeznaczeniem.

Jednostka korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 i odpisuje jednorazowo nabyty składnik majątku trwałego w ciężar wyniku finansowego jeśli jego cena nabycia nie przekracza kwoty 10.000,00 zł. Powyższe nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki.

- **Środki trwałe w budowie** - środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

#### 6.3.2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe, w tym udzielone pożyczki Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

#### 6.3.3. Inwestycje długoterminowe

- **Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane w Jednostce do inwestycji długoterminowych** początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 8 ustawy o rachunkowości. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy jednostka wycenia według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.
- **Udziały w innych jednostkach oraz inne długoterminowe aktywa finansowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### 6.3.4. Aktywa obrotowe

- **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** - wycenia się według cen nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ewentualne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen

Strona: 7/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021  
sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszając wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

- **Należności krótkoterminowe** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług kwalifikuje się do należności krótkoterminowych bez względu na termin ich wymagalności.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

- **Inwestycje krótkoterminowe**
  - **Środki pieniężne** jednostka wykazuje w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatnie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.
  - **Udziały w innych jednostkach oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe** z wyjątkiem udziałów własnych Jednostka wycenia według ceny nabycia.
- **Rozliczenia międzyokresowe kosztów** czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, których termin rozliczenia upływa w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego Jednostka prezentuje w odpowiedniej pozycji aktywów trwałych.

**6.3.5. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy** to zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

**6.3.6. Udziały lub akcje własne** wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane są w aktywach bilansu.

Strona: 8/19



Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**6.3.7. Kapitały**

**Kapitały własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

**Kapitał podstawowy** spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

**Kapitał zapasowy** tworzony jest z podziału zysku.

**Kapitał z aktualizacji wyceny** to kapitał powstały:

- w skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego,

**Pozostałe kapitały rezerwowe** tworzone są zgodnie ze umową spółki i wyceniane są w wartości nominalnej.

**6.3.8. Rezerwy** tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

**6.3.9. Zobowiązania** ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

**6.3.10. Rozliczenia międzyokresowe bierne:**

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują:
  - równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

**7. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym** informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Strona: 9/19

## Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

**Ryzyko stopy procentowej**

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą część pozyskanych środków poprzez udzielanie przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczącą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

**Inne ryzyko cenowe**

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

**Ryzyko utraty płynności**

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku większości emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**Ryzyko kredytowe**

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dywersyfikując grono pożyczkobiorców Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomość stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy większość emisji obligacji jest zabezpieczona poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.

Gdańsk, dnia 22.04.2022r.

„Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. Sprawozdanie finansowe 2021

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

### III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

#### Nota 1

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych						Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)		
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	15 849 407,89	0,00	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02	109 039 540,02
– nabycie	0,00	0,00	0,00	43 746 000,00	0,00	43 746 000,00	43 746 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	1 072 378,61	0,00	5 741 392,24	0,00	6 813 770,85	6 813 770,85
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	14 777 029,28	0,00	43 702 739,89	0,00	58 479 769,17	58 479 769,17
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	15 849 407,89	0,00	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02	109 039 540,02
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	86 946 000,00	0,00	100 350 732,54	100 350 732,54

Strona: 12/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	
<b>Stan na początek okresu</b>	0,00	14 777 029,28	0,00	64 840 443,69	1 200 000,00	80 817 472,97
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	36 744 472,37	600 000,00	37 344 472,37
– nabycie	0,00	0,00	0,00	34 500 000,00	600 000,00	35 100 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	2 244 472,37	0,00	2 244 472,37
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	0,00	14 777 029,28	0,00	43 702 739,89	0,00	58 479 769,17
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	14 777 029,28	0,00	43 702 739,89	0,00	58 479 769,17
<b>Stan na koniec okresu</b>	0,00	0,00	0,00	57 882 176,17	1 800 000,00	59 682 176,17
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	55 500 000,00	1 800 000,00	57 300 000,00

Strona: 13/19



## Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**Nota 2**
**Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych**

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>2 765 567,16</b>	<b>1 555 784,62</b>
1. Prowizja (NOBLE SECURITIES S.A.)	1 513 868,19	1 555 784,62
2. Prowizja (MICHAEL / STRÖM Dom Maklerski S.A.)	610 893,57	0,00
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	640 805,40	0,00
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>1 714 158,32</b>	<b>812 733,32</b>
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	2 696,94
3. Składki członkowskie	1 154,86	0,00
4. Prowizja (NOBLE SECURITIES S.A.)	1 141 068,37	810 036,38
5. Prowizja (MICHAEL / STRÖM Dom Maklerski S.A.)	264 698,86	0,00
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	307 236,23	0,00

**Nota 3**
**Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa**

	Do 1 roku	Od 1 roku do 3 lat	Od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	125 731 920,38	63 383 663,00	0,00	189 115 583,38
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	125 731 920,38	63 383 663,00	0,00	189 115 583,38

**Nota 4**
**Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2021 roku**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	Imienne	A	50,00	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	Imienne	B	50,00	50 000,00
<b>Razem</b>	<b>2000</b>			<b>50,00</b>	<b>100 000,00</b>

W okresie od 01 stycznia 2021 r. do dnia 29 grudnia 2021 r. jedynym komplementariuszem Spółki pozostawała Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku („Poprzedni Komplementariusz”). Podmiot ten w dniu 29 grudnia 2021 r. zbył ogół przysługujących mu praw i obowiązków komplementariusza Spółki na rzecz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która począwszy od tej daty pozostaje jedynym komplementariuszem Spółki.

W dniu 02.08.2021 sąd rejestrowy dokonał zmiany wpisu w rejestrze przedsiębiorców KRS w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego o 50.000,00 tj. do 100.000,00 poprzez emisję 1.000 nowych zwykłych akcji serii B o wartości nominalnej 50,00 każda akcja.

Strona: 14/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**Nota 5**
**Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę w wysokości 775 365,98 zł z zysków lat następnych.

**Nota 6**
**Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych**

Waluta	kurs dla okresu sprawozdawczego	kurs dla okresu poprzedzającego
Euro	4,5994	4,6148

**Nota 7**
**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe**

2021	2020
21 209,33	0,00

**Nota 8**
**Wynagrodzenie (kwota netto) firmy audytorskiej wypłacone, lub należne za rok obrotowy**

Wyszczególnienie	2021	2020
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	6.000,00	6.000,00
<b>Razem</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.000,00</b>

**Nota 9**
**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych**

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

**Nota 10**
**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych**

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

**Nota 11**
**Odpisy aktualizujące wartość należności**

W 2021 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

**Nota 12**
**Zmiana stosowanych zasad rachunkowości oraz korekta błędów lat poprzednich**

Spółka w roku 2021 dokonała korekty prezentacji zarówno należności jak i zobowiązań od jednostek powiązanych, jak również pożyczek i obligacji od jednostek powiązanych. Dane porównywalne zaprezentowano poniżej.

Strona: 15/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**BILANS**

za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>83 397 703,79</b>	<b>0,00</b>	<b>83 397 703,79</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 024 446,20	0,00	1 024 446,20
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	1 024 446,20	1 024 446,20
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	1 024 446,20	-1 024 446,20	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	80 817 472,97	0,00	80 817 472,97
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	80 817 472,97	0,00	80 817 472,97
a) w jednostkach powiązanych	0,00	58 479 769,17	58 479 769,17
- (1) udziały i akcje	0,00	0,00	0,00
- (2) inne papiery wartościowe	0,00	14 777 029,28	14 777 029,28
- (2) udzielone pożyczki	0,00	43 702 739,89	43 702 739,89
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	80 817 472,97	-58 479 769,17	22 337 703,80
- (1) udziały i akcje			
- (2) inne papiery wartościowe	14 777 029,28	-14 777 029,28	0,00
- (3) udzielone pożyczki	64 840 443,69	-43 702 739,89	21 137 703,80
- (4) inne długoterminowe aktywa finansowe	1 200 000,00		1 200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 555 784,62	0,00	1 555 784,62
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>29 761 945,74</b>	<b>0,00</b>	<b>29 761 945,74</b>
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	4 768 126,78	0,00	4 768 126,78
III. Inwestycje krótkoterminowe	24 181 085,64	0,00	24 181 085,64
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	812 733,32	0,00	812 733,32
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>113 159 649,53</b>	<b>0,00</b>	<b>113 159 649,53</b>

Strona: 16/19

## Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

PASYWA	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-4 659 157,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 659 157,65</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	0,00	50 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 000,00	0,00	1 000,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 753 080,41	0,00	-1 753 080,41
VI. Zysk (strata) netto	-2 957 077,24	0,00	-2 957 077,24
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>117 818 807,18</b>	<b>0,00</b>	<b>117 818 807,18</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	116 388 474,17	0,00	116 388 474,17
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 430 333,01	0,00	1 430 333,01
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	1 096 206,26	1 096 206,26
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0,00	905 490,04	905 490,04
1. - do 12 miesięcy	0,00	905 490,04	905 490,04
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	190 716,22	190 716,22
2. Zobowiązania od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 430 333,01	-1 096 206,26	334 126,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 237 776,79	-905 490,04	332 286,75
1. - do 12 miesięcy	1 237 776,79	-905 490,04	332 286,75
2. - powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 840,00	0,00	1 840,00
c) inne	190 716,22	-190 716,22	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>113 159 649,53</b>	<b>0,00</b>	<b>113 159 649,53</b>

Strona: 17/19

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

	Dane zatwierdzone na 31.12.2020r.	Zmiana	Dane porównawcze na 31.12.2020r.
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 027 158,44</b>	<b>0,00</b>	<b>1 027 158,44</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 026 536,84	0,00	1 026 536,84
IV. Podatki i opłaty	367,00	0,00	367,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	254,60	0,00	254,60
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 027 158,44</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 027 158,44</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 841 976,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 841 976,00</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 841 976,00	0,00	2 841 976,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>2 790 308,03</b>	<b>0,00</b>	<b>2 790 308,03</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 790 308,03	0,00	2 790 308,03
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-975 490,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-975 490,47</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>2 392 361,96</b>	<b>0,00</b>	<b>2 392 361,96</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	2 304 016,97	0,00	2 304 016,97
- od jednostek powiązanych	0,00	2 175 397,28	2 175 397,28
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	88 344,99	0,00	88 344,99
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>4 373 948,73</b>	<b>0,00</b>	<b>4 373 948,73</b>
I. Odsetki, w tym:	4 189 192,36	0,00	4 189 192,36

Strona: 18/19



## Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2021

II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	184 756,37	0,00	184 756,37
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-2 957 077,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 957 077,24</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-2 957 077,24</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 957 077,24</b>

## Nota 13

## Istotne zdarzenia finansowe

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansu inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Gdańsk, dnia 22.04.2022. Dokument podpisany przez Maciej

Grabowski

Olivia Fin S.p. z o.o. Data: 2022.05.08 23:01:47 CEST

 Podpis jest  
 prawidłowy


Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
NIP: 9571070234

Nagłówek

Sprawozdanie finansowe

2022\_04\_28\_11\_26\_57\_jednostkaInnaWZlotych\_1\_v1\_2.xml

wersja 1-2

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2021-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2021-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

2022-04-28

KodSprawozdania

SprFinJednostkaInnaWZlotych

WarlantSprawozdania

1

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

Wprowadzenie

**Dane jednostki:**
**1. Dane identyfikujące jednostkę**
**1A. Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania**

<b>Nazwa Firmy</b>	Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.
<b>Siedziba</b>	
<b>Województwo</b>	pomorskie
<b>Powiat</b>	M.Gdańsk
<b>Gmina</b>	M.Gdańsk
<b>Miejscowość</b>	Gdańsk

**1B. Adres**

<b>Adres</b>	
<b>Kraj</b>	PL
<b>Województwo</b>	pomorskie
<b>Powiat</b>	M.Gdańsk
<b>Gmina</b>	M.Gdańsk
<b>Nazwa ulicy</b>	Stefana Batorego
<b>Numer budynku</b>	16
<b>Numer lokalu</b>	1A
<b>Nazwa miejscowości</b>	Gdańsk
<b>Kod pocztowy</b>	80-251
<b>Nazwa urzędu pocztowego</b>	Gdańsk

**1C. Podstawowy przedmiot działalności jednostki**

<b>Kod PKD</b>	4110Z
----------------	-------

**1D. Identyfikator podatkowy NIP**

9571070234

**1E. Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.**

0000473233

**3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**

<b>DataOd</b>	2021-01-01
<b>DataDo</b>	2021-12-31

**4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych**

false

**5. Założenie kontynuacji działalności**
**5A. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości**

true

**5B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności**

true

**7. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:**

<b>7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),</b>	Omówione w informacji dodatkowej
<b>7B. ustalenia wyniku finansowego</b>	Omówione w informacji dodatkowej
<b>7C. ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego</b>	Załącznik nr 1 do Ustawy o Rachunkowości

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

Bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>191 978 930,01</b>	<b>113 159 649,53</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>172 511 729,55</b>	<b>83 397 703,79</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00
A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
C. urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
D. środki transportu	0,00	0,00
E. inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>1 024 446,20</b>	<b>1 024 446,20</b>
1. Od jednostek powiązanych	1 024 446,20	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	1 024 446,20
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>168 721 716,19</b>	<b>80 817 472,97</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	168 721 716,19	80 817 472,97
A. w jednostkach powiązanych	109 039 540,02	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	15 849 407,89	0,00
3. – udzielone pożyczki	93 190 132,13	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	59 682 176,17	80 817 472,97
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	14 777 029,28
3. – udzielone pożyczki	57 882 176,17	64 840 443,69
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	1 200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 765 567,16</b>	<b>1 555 784,62</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 765 567,16	1 555 784,62
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>19 467 200,46</b>	<b>29 761 945,74</b>

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

## Bilans

<b>I. Zapasy</b>	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>5 446 521,16</b>	<b>4 768 126,78</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	5 446 521,16	4 768 126,78
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 957 002,98	4 336 088,00
1. – do 12 miesięcy	4 957 002,98	4 336 088,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	439 518,18	432 038,78
C. inne	50 000,00	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>12 306 520,98</b>	<b>24 181 085,64</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 306 520,98	24 181 085,64
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 306 520,98	24 181 085,64
1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 306 520,98	24 181 085,64
2. – inne środki pieniężne	0,00	0,00
3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 714 158,32</b>	<b>812 733,32</b>
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>191 978 930,01</b>	<b>113 159 649,53</b>
A. Kapitał (fundusz) własny	1 065 476,37	-4 659 157,65
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	50 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	1 000,00



Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

## Bilans

1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	0,00	0,00
1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	0,00	0,00
1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-4 710 157,65</b>	<b>-1 753 080,41</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>-775 365,98</b>	<b>-2 957 077,24</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>190 913 459,64</b>	<b>117 818 807,18</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1. – długoterminowa	0,00	0,00
2. – krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>189 115 583,38</b>	<b>116 388 474,17</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	<b>189 115 583,38</b>	<b>116 388 474,17</b>
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>189 115 583,38</b>	<b>116 388 474,17</b>
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 797 870,26</b>	<b>1 430 333,01</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	581 432,03	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	574 582,71	0,00
1. – do 12 miesięcy	574 582,71	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	6 849,32	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	<b>1 216 438,23</b>	<b>1 430 333,01</b>
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	<b>1 214 598,23</b>	<b>1 237 776,79</b>
1. – do 12 miesięcy	<b>1 214 598,23</b>	<b>1 237 776,79</b>
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	<b>1 840,00</b>	<b>1 840,00</b>

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
NIP: 9571070234

## Bilans

H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
I. inne	0,00	190 716,22
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. — długoterminowe	0,00	0,00
2. — krótkoterminowe	0,00	0,00

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batoryego 16/1A  
 NIP: 9571070234

RZIS

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	0,00	0,00
I. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
<b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	1 570 549,66	1 027 158,44
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 550 543,65	1 026 536,84
IV. Podatki i opłaty, w tym:	14 317,57	367,00
1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
1. – emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 688,44	254,60
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	-1 570 549,66	-1 027 158,44
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	2 755 000,99	2 841 976,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 755 000,99	2 841 976,00
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	2 665 304,56	2 790 308,03
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 665 304,56	2 790 308,03
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	-1 480 853,23	-975 490,47
<b>G. Przychody finansowe</b>	9 062 155,65	2 392 361,96
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	9 058 243,22	2 304 016,97
I. – od jednostek powiązanych	6 813 770,85	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
I. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	3 912,43	88 344,99
<b>H. Koszty finansowe</b>	8 356 668,40	4 373 948,73
I. Odsetki, w tym:	7 852 974,73	4 189 192,36
I. – dla jednostek powiązanych	37 420,28	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

RZIS

J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	503 693,67	184 756,37
I. Zysk (strata) brutto (F+G+H)	-775 365,98	-2 957 077,24
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-775 365,98	-2 957 077,24

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

Zmiany w kapitale własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)</b>	<b>-4 659 157,65</b>	<b>-2 459 552,41</b>
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach</b>	<b>-4 565 157,65</b>	<b>-2 459 552,41</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	50 000,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	50 000,00	0,00
1. – wydania udziałów (emisji akcji)	50 000,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	6 450 000,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	6 450 000,00	0,00
1. – emisji akcji powyżej wartości nominalnej	6 450 000,00	0,00
2. – podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
3. – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – pokrycia straty	0,00	0,00
<b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 753 080,41</b>	<b>-919 475,55</b>
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 753 080,41</b>	<b>919 475,55</b>
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>1 753 080,41</b>	<b>919 475,55</b>



Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

## Zmiany w kapitale własnym

A. zwiększenie (z tytułu)	2 957 077,24	833 604,86
1. – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	2 957 077,24	833 604,86
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	4 710 157,65	1 753 080,41
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-4 710 157,65	-1 753 080,41
G. Wynik netto	-775 365,98	-2 957 077,24
A. zysk netto	0,00	0,00
B. strata netto	775 365,98	2 957 077,24
C. odpisy z ryzyka	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 065 476,37	-4 659 157,65
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 065 476,37	-4 659 157,65

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

## Rachunek przepływów pieniężnych

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) netto	-775 365,98	-2 957 077,24
II. Korekty razem	-3 627 333,16	-4 943 991,24
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 205 268,49	-1 769 618,68
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-678 394,38	-2 163 761,10
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	367 537,25	600 209,88
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 111 207,54	-1 610 821,34
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-4 402 699,14	-7 901 068,48
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I. Wpływy	0,00	43 422 175,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	43 422 175,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	43 422 175,00
1. – zbycie aktywów finansowych	0,00	17 040 286,89
2. – dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	25 000 000,00
4. – odsetki	0,00	1 381 888,11
5. – inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-78 846 000,00	-89 400 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-78 246 000,00	-88 200 000,00
A. w jednostkach powiązanych	-43 746 000,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	-34 500 000,00	-88 200 000,00
1. – nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – udzielone pożyczki długoterminowe	-34 500 000,00	-88 200 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	-600 000,00	-1 200 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-78 846 000,00	-45 977 825,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I. Wpływy	101 425 000,00	75 775 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	6 500 000,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	8 000 000,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	86 925 000,00	75 775 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-30 050 865,52	-3 573 488,93

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batoro 16/1A  
 NIP: 9571070234

## Rachunek przepływów pieniężnych

1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-8 000 000,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	-7 050 865,52	-3 573 488,93
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>71 374 134,48</b>	<b>72 201 511,07</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>-11 874 564,66</b>	<b>18 322 617,59</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-11 874 564,66</b>	<b>21 896 106,52</b>
1. – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>24 181 085,64</b>	<b>2 284 979,12</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>12 306 520,98</b>	<b>24 181 085,64</b>
1. – o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

Dodatkowe Inf.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	-775 365,98			-2 957 077,24		
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	9 138 161,48	1 072 378,61	8 065 782,87	1 569 567,60	860 217,60	709 350,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Wycena bilansowa dot. różnic kursowych Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	79 918,26	0,00	79 918,26	80 798,09	0,00	80 798,09
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od pożyczek Art. 12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.	7 985 864,61	0,00	7 985 864,61	628 551,91	0,00	628 551,91
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.	1 072 378,61	1 072 378,61	0,00	860 217,60	860 217,60	0,00
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>	80 798,09	0,00	80 798,09	569 996,43	569 448,32	548,11
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Zapłacone odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 12 Ust. 1 Pkt. 2 Lit.	0,00	0,00	0,00	569 448,32	569 448,32	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odwroćenie różnic kursowych bilansowych Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	80 798,09	0,00	80 798,09	548,11	0,00	548,11
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	19 639,01	0,00	19 639,01	2 484,05	0,00	2 484,05
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Koszty ubezpieczenia OC członków Zarządu Art. 16 Ust. 1 Pkt. 38a Lit.	5 688,44	0,00	5 688,44	0,00	0,00	0,00

Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
 80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
 NIP: 9571070234

Dodatkowe inf.

 pra  
 widł  
 owy

 Dokument  
 podpisany  
 przez  
 Maciej  
 Grabowski  
 Data:  
 2022.05.  
 08  
 23:32:32  
 CEST

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Oplaty kane rzecz budżetu Art. 16 Ust. 1 Pkt. 21 Lit.	0,00	0,00	0,00	0,00	2 229,26	2 229,26
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	13 950,57	0,00	13 950,57	0,00	254,79	254,79
F. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	5 319 248,12	802 109,21	4 517 138,91	4 186 963,10	4 186 963,10	4 754,86
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Finansowanie dłużne - kwota przekroczenia progu Art. 15c Ust. 1 Pkt. Lit.	4 517 138,91	0,00	4 517 138,91	0,00	0,00	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Różnice kursowe naliczone memoriałowo Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	0,00	0,00	0,00	4 754,86	0,00	4 754,86
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	802 109,21	802 109,21	0,00	4 186 963,10	4 186 963,10	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	42 175,14	0,00	42 175,14	3 669 667,98	3 636 451,03	33 216,95
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Odsetki od pożyczki Art. 16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	37 420,28	0,00	37 420,28	0,00	0,00	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	0,00	0,00	0,00	3 636 451,03	3 636 451,03	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki: Odwrócenie różnic kursowych bilansowych Art. 15a Ust. 11 Pkt. Lit.	4 754,86	0,00	4 754,86	33 216,95	0,00	33 216,95
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-4 536 017,38			-3 432 114,38		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		



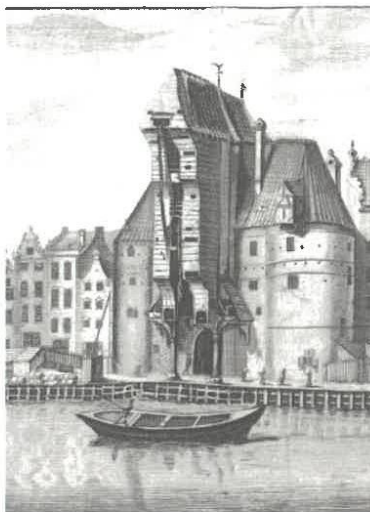
Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
80-251 Gdańsk ul. Stefana Batorego 16/1A  
NIP: 9571070234

Dodatkowe inf.

#### Załączniki

Informacja dodatkowa za rok 2021 Olivia Fin  
Sp. z o.o. SKA

Informacja\_dodatkowa\_\_2021\_-\_Olivia\_Fin\_Sp.\_z\_o.o.\_.pdf



**SPRAWOZDANIE**  
niezależnego biegłego rewidenta



Firma Audytorska nr 4192

[www.gga.com.pl](http://www.gga.com.pl)

]

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

**Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.  
(dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.)**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A., które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

#### **Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:**

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej badanego podmiotu na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi badanym podmiotem przepisami prawa oraz jego statutem;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od badanego podmiotu zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od badanego podmiotu zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

**Odpowiedzialność Kierownika badanego podmiotu za sprawozdanie finansowe**

Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego badanego podmiotu zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi badany podmiot przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik badanego podmiotu uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za ocenę zdolności podmiotu do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Kierownik badanego podmiotu albo zamierza dokonać likwidacji podmiotu, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Kierownik badanego podmiotu jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanego podmiotu ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika badanego podmiotu obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnie z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej badanego podmiotu;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Kierownika badanego podmiotu;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika badanego podmiotu zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność badanego podmiotu do kontynuacji działalności.

Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że badany podmiot zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności badanego podmiotu za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### *Odpowiedzialność Kierownika badanego podmiotu*

Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Kierownik badanego podmiotu jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności badanego podmiotu spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności badanego podmiotu:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o badanym podmiocie i jego otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Tomasz Szanel.

Działający w imieniu GGA Sp. z o.o. Spółki Komandytowej z siedzibą w Gdańsku (80-126) przy ul. Cedrowej 31 / U3, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4192 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

.....  
Tomasz Szanel, nr w rejestrze 10931  
Gdańsk,



Signed by /  
Podpisano przez:

Tomasz Artur  
Szanel

Date / Data:  
2022-05-10 13:26



**6.2 Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

## **RAPORT PÓŁROCZNY**

**OLIVIA FIN Sp. z o.o. SKA**

za okres 01.01.2022-30.06.2022

Gdańsk, dnia 30.09.2022 r.

Strona: 1/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

Gdańsk 2022-09-28

**OŚWIADCZENIE**

Zarząd jedynego komplementariusza Spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy półroczne, skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne:

- sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości;
- odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy;
- półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Signature Not  
Verified  
Maciej Grabski  
Dokument  
Prezes Zarządu i Komplementariusza  
podpisany przez  
Maciej Grabski  
Data: 2022.09.30  
14:47:29 CEST

Strona: 2/32

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**Sprawozdanie Zarządu komplementariusza z działalności Emitenta, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.****I. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.**

Emitent sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

**II. Opis działalności Emitenta oraz podstawowe zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.****Opis działalności Emitenta**

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i reinwestowania ich w projekty, które kontrolowane są przez Pana Macieja Grabskiego (gdańskiego przedsiębiorcę, inwestora i beneficjenta rzeczywistego). Dotychczasowa działalność spółki ogranicza się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A. 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 (oznacza Poręczyciela Tonsa Commercial REI N.V. spółka założona i działająca zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów (Holandia), wpisana do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej pod numerem 73088870 oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej). Pozostała część środków 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 (w/w projekty mieszkaniowe stały się częścią Grupy Poręczyciela w I połowie 2022 r).

Emitent Spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (80-251), przy ul. Batorego 16/1A została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 sierpnia 2013 roku pod numerem KRS 0000473233.

Spółce nadany został numer identyfikacji podatkowej (NIP) 9571070234 oraz numer statystyczny REGON 221940108.

Tekst jednolity statutu i umowy spółki pozostaje ujęty w akcie notarialnym notariusz Joanny Miller z Kancelarii Notarialnej w Gdańsku, przy ul. Partyzantów 8 lok. 109, Rep. A 868/2022 z dnia 24 marca 2022 r.

Spółka została zawiązana na czas nieoznaczony.

Spółkę reprezentuje Zarząd Komplementariusza, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem reprezentacji – w przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu spółki lub członka zarządu wraz z prokurentem. Zarząd jednoosobowy reprezentuje spółkę samodzielnie. Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu Komplementariusza wchodził Pan Maciej Grabski, działający jako Prezes Zarządu.

Spółka pozostaje emitentem obligacji, a pozyskane środki w znacznej części reinwestuje przede wszystkim poprzez udzielanie pożyczek podmiotom powiązanym z akcjonariuszem

Spółka w 2021 roku otworzyła II program emisji obligacji do łącznej kwoty 150 mln zł. Do końca czerwca 2022 roku w ramach tego programu pozyskała 60 mln zł. W II połowie 2022 roku planuje kontynuować kolejne emisji w ramach tego programu. Pozyskane środki zostaną reinwestowane przez Spółkę głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

Strona: 3/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

W dniu 14 marca 2020 r. na terenie kraju ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Przez cały rok 2021 stan epidemii utrzymywał się. Dopiero w dniu 16 maja 2022 r. stan epidemii został odwołany, a ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego.

Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane w zw. z powyższymi zjawiskami. Zarząd Komplementariusza Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki. Wszelkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają nieustannej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Natomiast wszelkie podejmowanie przez Zarząd Komplementariusza decyzje pozostają uzależnione przede wszystkim od dwóch czynników: (1) konieczności ochrony zdrowia oraz życia ludzkiego, a także zapewnieniem bezpieczeństwa osobom zaangażowanym w funkcjonowanie Spółki, oraz (2) konieczności utrzymania bezpieczeństwa ekonomicznego funkcjonowania Spółki.

Zarząd Komplementariusza jest przekonany, że istnieją widoki polepszenia się sytuacji finansowej w kolejnych latach. Zarząd Komplementariusza przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe.

Do dnia sporządzenia sprawozdania nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia, które mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową lub finansową Spółki.

**Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu**

Data	Wydarzenie
28 września 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł (Na dzień sporządzenia sprawozdania obligacje są spłacone)
styczeń – marzec 2019 r.	Utworzenie Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem Noble Securities SA wyemitował obligacje o łącznej wartości 25 mln zł w ramach trzech serii B, C, D (Na dzień sporządzenia sprawozdania Emitent poinformował obligatariuszy serii B i C o przedterminowym wykupie obligacji w IV kwartale 2022)
grudzień 2019 r. – czerwiec 2021 r.	Utworzenie I Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem Noble Securities SA wyemitował w okresie od grudnia 2019 do czerwca 2021 obligacje o łącznej 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 rozważa wyemitowanie obligacji o wartości do 150 mln zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania w ramach II Programu uplasowano obligacje serii L, M, N, O o łącznej wartości 70 mln zł.
grudzień 2021 r.	Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz TONSA Commercial REI N.V. (Poręczyciel obligacji serii E-O) oraz zmiana komplementariusza na spółkę „Olivia Nine” Sp. z o.o. (spółka z Grupy Poręczyciela). Emitent stał się częścią 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.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiły 212,7 mln zł. (kapitał do spłaty)

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

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

od spółek z Grupy Poręczyciela, 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/>.

Na wynik finansowy Emitenta istotny wpływ miały wyższe koszty finansowe związane z pozyskanymi przez Emitenta obligacjami niż przychody finansowe związane z udzielonym finansowaniem do spółek zaangażowanych w realizację projektów nieruchomościowych. Różnica ta spowodowana była faktem, że część środków finansowych pozyskanych z obligacji nie zostało jeszcze reinwestowane przed końcem analizowanego okresu. Wyższe oprocentowanie od udzielonych pożyczek nie skompensowało w całości kosztów pozyskanego finansowania dłużnego. W przyszłych okresach sprawozdawczych Emitent powinien wykazywać dodatni wynik na działalności finansowej.

**Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Nie dotyczy

**Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych**

Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi mogą zwiększyć poziom bezrobocia, zmniejszyć poziom konsumpcji, ograniczyć możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększyć ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożą się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym, wpływających na zdolność Emitenta i Poręczyciela do obsługi zadłużenia.

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 mogłaby 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.

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, perspektywę rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

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.

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 zimą) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami podmiotu z Grupy

Strona: 5/32



## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

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.

Grupa Poręczyciela zamierza rozszerzać portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe, w tym projekty Resi4Rent (mieszkania na wynajem). Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności w przypadku sukcesu wpłynie korzystnie na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela i Grupy Poręczyciela. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży.

Mimo zarządzania przez Emitenta, Poręczyciela oraz Grupa Poręczyciela tymi czynnikami ryzyka poprzez np. posiadanie gruntu objętego zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, współpracę z renomowanym biurem architektonicznym, realizację obiektu w technologii prefabrykowanej, zawiązania rezerwy na wzrost kosztów inwestycji i innymi działaniami nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie czynników ryzyka związanych z procesem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez 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.

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.

Część realizowanych przez Grupę Poręczyciela projektów mieszkaniowych może mieć w przyszłości charakter Resi4Rent (lokale 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.

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 (OBC). 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.

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,

Strona: 6/32



## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

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.

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.

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

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności. 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. Ponadto, wobec podmiotu, do którego stosuje się przepisy Prawa restrukturyzacyjnego, może być prowadzone tzw. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1086 ze zm.). Warunkiem prowadzenia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego jest zawarcie z doradcą restrukturyzacyjnym umowy, o której mowa w art. 210 Prawa restrukturyzacyjnego oraz dokonanie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w terminie do dnia 30 listopada 2021 r. obwieszczenia o otwarciu uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Obwieszczenie może być dokonane po przygotowaniu przez dłużnika propozycji układowych oraz spisu wierzycieli, spisu wierzycieli spornych i przekazaniu ich nadzorca układu. Dzień dokonania obwieszczenia jest dniem otwarcia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Od dnia 1 grudnia 2021 r. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne będzie mogło być prowadzone na podstawie Prawa restrukturyzacyjnego ze zmianami uchwalonymi na mocy ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1080), które wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2021 r.

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 wierzycieli 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 Dokumentu wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Poręczyciela, nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości ani wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności Emitent i inne podmioty z Grupy Poręczyciela nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

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.

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

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 wpływ 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.

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.

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.

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 oraz na ryzyko kursowe w związku z faktem, iż stawki najmu dla części umów mogą być ustalone w walucie innej niż waluta finansowania.

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.

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.

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.

Strona: 8/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

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.

Ocena ww. ryzyk w stosunku do oceny przedstawionej w dokumencie informacyjnym Emitenta sporządzonym na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu na Catalist prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie zmieniła się.

Oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

### III. Wybrane dane finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	-	-	-
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	- 1 353 265,03	- 532 405,23	-291 482,33	- 117 084,19
Zysk(strata) brutto	- 144 046,35	- 850 897,28	-31 026,42	- 187 125,55
Zysk(strata) netto	- 144 046,35	- 850 897,28	-31 026,42	- 187 125,55
Aktywa razem	206 899 521,24	131 339 531,15	44 203 632,28	29 052 276,40
Aktywa trwałe	174 488 333,04	115 443 333,76	37 279 052,48	25 536 040,91
Aktywa obrotowe	32 411 188,20	15 896 197,39	6 924 579,80	3 516 235,49
Zobowiązania razem	205 978 091,22	130 349 586,08	44 006 770,76	28 833 300,76
Zobowiązania krótkoterminowe	501 140,26	797 029,79	107 067,53	176 302,82
Zobowiązania długoterminowe	205 476 950,96	129 552 556,29	43 899 703,23	28 656 997,94
Kapitał własny	921 430,02	989 945,07	196 861,52	218 975,64
Kapitał zapasowy	6 451 000,00	1 000,00	1 378 242,11	221,20

Przeliczenie na euro dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

30 czerwca 2022r. wg kursu średniego 4,6806

30 czerwca 2021r. wg kursu średniego 4,5208

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono według kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2022r. – 4,6427

średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. – 4,5472.

Signature Not Verified

2206\_Sprawozdanie  
Dokument podpisany  
przez Maciej Grabski  
Data: 2022.09.30  
14:48:47 CEST  
Maciej Grabski  
Prezes Zarządu Komplementariusza

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

## **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Spółka komandytowo-akcyjna**

**ZA OKRES OD 01.01.2022 ROK DO 30.06.2022 ROK**

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1  
DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI**

Gdańsk, dnia 30.09.2022r.

Strona: 10/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

## **I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Dane podstawowe**

Jednostka działa pod firmą „Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 80-251 przy ulicy Stefana Batorego 16/1A (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.; Sąd Rejestrowy odnotował zmianę spółki w dniu 07.04.2022r.)

Jednostka została zarejestrowana w dniu 13.08.2013 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000473233. Spółce nadano numer statystyczny REGON 221940108, NIP 9571070234.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

PKD 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

*Pozostała działalność:*

PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 70 – Działalność firm centralnych (Head Offices); doradztwo związane z zarządzaniem

PKD 66 – Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne

PKD 64 – Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 46 – Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

PKD 73 – Reklama, badanie rynku i opinii publicznej

PKD 72 – Badania naukowe i prace rozwojowe

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30.06.2022 roku wynosi 100.000,00 zł.

Kapitał podstawowy dzieli się na 1000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1000 o wartości minimalnej 50,00 zł; 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki – Komplementariusz Olivia Fin Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

### **2. Czas trwania Jednostki**

Czas trwania Jednostki zgodnie z umową jest nieoznaczony.

### **3. Okres objęty sprawozdaniem**

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku oraz za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Strona: 11/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

#### 4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

#### 5. Uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości zastosowane w sprawozdaniu finansowym:

- Jednostka dokonuje kwalifikacji umów dotyczących odpłatnego użytkowania obcych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wg przepisów podatkowych na podstawie art. 3 ust. 6 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła, na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości, od stosowania przepisów określonych w art. 81 ust. 2 pkt 4 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

#### 6. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa przewiduje prawo wyboru

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Wynik finansowy Jednostki za okres od 01.01.2022 rok do 30.06.2022 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

##### 6.1. Rachunek zysków i strat

**Przychody i koszty** są rozpoznawane według zasady memoriału, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

##### 6.1.1. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

##### 6.1.2. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

Strona: 12/32



## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.

Spółka w pozostałych przychodach i kosztach eksploatacyjnych ewidencjonuje również koszty i przychody związane z refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych.

- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków z rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi.
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat z tytułu rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

## 6.2. Opodatkowanie dochodu

Wynik finansowy brutto koryguje bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

## 6.3. Bilans

### 6.3.1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

- **Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (WNiP)** ujmuję się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych i WNiP obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres ich budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe i WNiP, z wyjątkiem gruntów są amortyzowane metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. W ewidencji są ujmowane środki trwałe i WNiP o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł., natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów.

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- wartość firmy – 5 lat,
- koszty zakończonych prac rozwojowych – 3 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów – zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności w zależności od tego, który jest krótszy,
- budynki – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) – okres ustalany jest każdorazowo przez służby techniczne,
- pozostałe środki trwałe – według stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”.

Jednostka nie korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 pozwalających ustalać odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe poprzez dokonywanie zbiorczych odpisów dla grup środków trwałych zbliżonych rodzajem i przeznaczeniem.

Jednostka korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 i odpisuje jednorazowo nabyty składnik majątku trwałego w ciężar wyniku finansowego jeśli jego cena nabycia nie przekracza kwoty 10.000,00 zł. Powyższe nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki.

- **Środki trwałe w budowie** - środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

#### 6.3.2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe, w tym udzielone pożyczki Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

#### 6.3.3. Inwestycje długoterminowe

- **Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane w Jednostce do inwestycji długoterminowych** początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 8 ustawy o rachunkowości. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy jednostka wycenia według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Strona: 14/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

- **Udziały w innych jednostkach oraz inne długoterminowe aktywa finansowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### 6.3.4. Aktywa obrotowe

- **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** – wycenia się według cen nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ewentualne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
- **Należności krótkoterminowe** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług kwalifikuje się do należności krótkoterminowych bez względu na termin ich wymagalności.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

- **Inwestycje krótkoterminowe**
  - **Środki pieniężne** jednostka wykazuje w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatnie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.
  - **Udziały w innych jednostkach oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe** z wyjątkiem udziałów własnych Jednostka wycenia według ceny nabycia.
- **Rozliczenia międzyokresowe** kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Strona: 15/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

Rozliczenia międzyokresowe czynne, których termin rozliczenia upływa w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego Jednostka prezentuje w odpowiedniej pozycji aktywów trwałych.

**6.3.5. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy** to zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

**6.3.6. Udziały lub akcje własne** wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane są w aktywach bilansu.

**6.3.7. Kapitały**

**Kapitały własne** ujmują się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

**Kapitał podstawowy** spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmują się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

**Kapitał zapasowy** tworzony jest z podziału zysku.

**Kapitał z aktualizacji wyceny** to kapitał powstały:

- w skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego,

**Pozostałe kapitały rezerwowe** tworzone są zgodnie ze umową spółki i wyceniane są w wartości nominalnej.

**6.3.8. Rezerwy** tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

**6.3.9. Zobowiązania** ujmują się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Strona: 16/32

**6.3.10. Rozliczenia międzyokresowe bierne:**

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

**7. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego**

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

**Ryzyko stopy procentowej**

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą część pozyskanych środków poprzez udzielanie przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczącą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

**Inne ryzyko cenowe**

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

**Ryzyko utraty płynności**

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało

Strona: 17/32

---

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

---

finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku większości emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

**Ryzyko kredytowe**

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dywersyfikując grono pożyczkobiorców Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomości stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy większość emisji obligacji jest zabezpieczona poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.



Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

## Bilans na dzień 30.06.2022

AKTYWA	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>174 488 333,04</b>	<b>172 511 729,55</b>	<b>115 443 333,76</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>1 024 446,20</b>	<b>1 024 446,20</b>	<b>1 024 446,20</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	1 024 446,20	1 024 446,20	1 024 446,20
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>170 666 175,19</b>	<b>168 721 716,19</b>	<b>112 366 437,30</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	170 666 175,19	168 721 716,19	112 366 437,30
a) w jednostkach powiązanych	144 794 405,64	109 039 540,02	0,00
– inne papiery wartościowe	16 663 339,58	15 849 407,89	
– udzielone pożyczki	128 131 066,06	93 190 132,13	
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	25 871 769,55	59 682 176,17	112 366 437,30
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	15 169 883,43
– udzielone pożyczki	24 071 769,55	57 882 176,17	95 396 553,87
– inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 797 711,65</b>	<b>2 765 567,16</b>	<b>2 052 450,26</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00

Strona: 19/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 797 711,65	2 765 567,16	2 052 450,26
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>32 411 188,20</b>	<b>19 467 200,46</b>	<b>15 896 197,39</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>6 475 285,73</b>	<b>5 446 521,16</b>	<b>5 675 413,86</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	6 475 285,73	5 446 521,16	5 675 413,86
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	5 976 244,95	4 957 002,98	5 243 516,96
– do 12 miesięcy	5 976 244,95	4 957 002,98	5 243 516,96
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	449 040,78	439 518,18	431 896,90
c) inne	50 000,00	50 000,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>24 521 346,37</b>	<b>12 306 520,98</b>	<b>9 717 394,82</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 414 556,10</b>	<b>1 714 158,32</b>	<b>503 388,71</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>206 899 521,24</b>	<b>191 978 930,01</b>	<b>131 339 531,15</b>

Strona: 20/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

PASYWA	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>921 430,02</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>989 945,07</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00	50 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	6 451 000,00	1 000,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	6 500 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 485 523,63	-4 710 157,65	-4 710 157,65
VI. Zysk (strata) netto	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>205 978 091,22</b>	<b>190 913 453,64</b>	<b>130 349 586,08</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	205 476 950,96	189 115 583,38	129 552 556,29
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	205 476 950,96	189 115 583,38	129 552 556,29
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	7 127,68
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	205 476 950,96	189 115 583,38	129 545 428,61
III. Zobowiązania krótkoterminowe	501 140,26	1 797 870,26	797 029,79
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	288 761,76	581 432,03	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	288 761,76	574 582,71	0,00
– do 12 miesięcy	288 761,76	574 582,71	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	6 849,32	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	212 378,50	1 216 438,23	797 029,79
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	210 538,50	1 214 598,23	795 189,79

Strona: 21/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

– do 12 miesięcy	210 538,50	1 214 598,23	795 189,79
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 840,00	1 840,00	1 840,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>206 899 521,24</b>	<b>191 978 930,01</b>	<b>131 339 531,15</b>

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]**

	01.01.2022- 30.06.2022	01-01-0221- 31.12.2021	01.01.2021- 30.06.2021
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>1 409 014,47</b>	<b>1 570 549,66</b>	<b>578 977,85</b>
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 407 492,61	1 550 543,65	553 702,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	367,00	14 317,57	20 420,20
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 154,86	5 688,44	855,05
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>-1 409 014,47</b>	<b>-1 570 549,66</b>	<b>-578 977,85</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 409 543,15</b>	<b>2 755 000,99</b>	<b>1 377 672,66</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 409 543,15	2 755 000,99	1 377 672,66
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 353 793,71</b>	<b>2 665 304,56</b>	<b>1 331 100,04</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 353 793,71	2 665 304,56	1 331 100,04
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>-1 353 265,03</b>	<b>-1 480 853,23</b>	<b>-532 405,23</b>

Strona: 23/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>9 142 549,52</b>	<b>9 062 155,65</b>	<b>3 122 180,69</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	9 126 308,58	9 058 243,22	3 202 964,33
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	16 240,94	3 912,43	-80 783,64
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>7 933 330,84</b>	<b>8 356 668,40</b>	<b>3 440 672,74</b>
I. Odsetki, w tym:	7 529 924,00	7 852 974,73	3 228 980,29
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	403 406,84	503 693,67	211 692,45
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-144 046,35</b>	<b>-775 365,98</b>	<b>-850 897,28</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-144 046,35</b>	<b>-775 365,98</b>	<b>-850 897,28</b>



## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

## Rachunek przepływów pieniężnych (PLN) (metoda pośrednia)

Treść	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Zysk (strata) netto	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
II. Korekty razem	-3 654 421,42	-3 627 333,16	-1 701 895,37
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 596 384,58	-1 205 268,49	26 015,96
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-1 028 764,57	-678 394,38	-907 287,08
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 296 730,00	367 537,25	-633 303,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	267 457,73	-2 111 207,54	-187 321,03
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>-3 798 467,77</b>	<b>-4 402 699,14</b>	<b>-2 552 792,65</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
I. Wpływy	15 181 849,58	0,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	15 181 849,58	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	14 976 107,12	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	14 250 000,00		
– odsetki	726 107,12	0,00	
b) w pozostałych jednostkach	205 742,46	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	200 000,00	0,00	0,00
– odsetki	5 742,46	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-8 000 000,00	-78 846 000,00	-28 346 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00

Strona: 25/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

3. Na aktywa finansowe, w tym:	- 8 000 000,00	-78 246 000,00	-27 746 000,00
a) w jednostkach powiązanych	- 8 000 000,00	-43 746 000,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	- 8 000 000,00	-43 746 000,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	-34 500 000,00	-27 746 000,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	-34 500 000,00	-27 746 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-600 000,00	-600 000,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>7 181 849,58</b>	<b>-78 846 000,00</b>	<b>-28 346 000,00</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>23 000 000,00</b>	<b>101 425 000,00</b>	<b>27 791 350,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	6 500 000,00	6 500 000,00
2. Kredyty i pożyczki	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	86 925 000,00	13 291 350,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-14 168 556,42</b>	<b>-30 050 865,52</b>	<b>-11 356 248,17</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-8 000 000,00	-8 000 000,00	-8 000 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-15 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	-6 168 556,42	-7 050 865,52	-3 356 248,17
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>	<b>8 831 443,58</b>	<b>71 374 134,48</b>	<b>16 435 101,83</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)</b>	<b>12 214 825,39</b>	<b>-11 874 564,66</b>	<b>-14 463 690,82</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>12 214 825,39</b>	<b>-11 874 564,66</b>	<b>-14 463 690,82</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>12 306 520,98</b>	<b>24 181 085,64</b>	<b>24 181 085,64</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>	<b>24 521 346,37</b>	<b>12 306 520,98</b>	<b>9 717 394,82</b>
– o ograniczonej możliwości dysponowania	7 084,57	21 209,33	0,00

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym**

	Na koniec 2022-06-30	Na koniec 2021-12-30	Na koniec 2021-06-30
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>-4 659 157,65</b>	<b>-4 659 157,65</b>
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>-4 659 157,65</b>	<b>-4 659 157,65</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie z tytułu	0,00	50 000,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	50 000,00	0,00
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>0,00</b>	<b>6 450 000,00</b>	<b>0,00</b>
a) zwiększenie z tytułu	0,00	6 450 000,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	6 450 000,00	0,00
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 500 000,00</b>
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	6 500 000,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	6 500 000,00
<b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 500 000,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-4 710 157,65</b>	<b>-1 753 080,41</b>	<b>-1 753 080,41</b>
<b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>4 710 157,65</b>	<b>1 753 080,41</b>	<b>1 753 080,41</b>
<b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>4 710 157,65</b>	<b>1 753 080,41</b>	<b>1 753 080,41</b>
a) zwiększenie z tytułu	775 365,98	2 957 077,24	2 957 077,24
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	775 365,98	2 957 077,24	2 957 077,24
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>5 485 523,63</b>	<b>4 710 157,65</b>	<b>4 710 157,65</b>
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,</b>	<b>-5 485 523,63</b>	<b>-4 710 157,65</b>	<b>-4 710 157,65</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-144 046,35</b>	<b>-775 365,98</b>	<b>-850 897,28</b>
a) zysk netto	0,00	0,00	0,00

Strona: 27/32

## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

b) strata netto	144 046,35	775 365,98	850 897,28
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>921 430,02</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>989 945,07</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>921 430,02</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>989 945,07</b>

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**
**Nota 1**

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych					
	udziały lub akcje	dlużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	15 849 407,89	0,00	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	813 931,69	0,00	49 917 041,05	0,00	50 730 972,74
– nabycie	0,00	0,00	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	813 931,69	0,00	7 054 497,44	0,00	7 868 429,13
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	34 862 543,61	0,00	34 862 543,61
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	14 976 107,12	0,00	14 976 107,12
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	14 976 107,12	0,00	14 976 107,12
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	16 663 339,58	0,00	128 131 066,06	0,00	144 794 405,64
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	114 996 000,00	0,00	128 400 732,54

Strona: 29/32

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					
	udziały lub akcje	dlużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju, depozyt)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	57 882 176,17	1 200 000,00	59 082 176,17
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 257 879,45	600 000,00	1 857 879,45
– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00	600 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	1 257 879,45	0,00	1 257 879,45
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	35 068 286,07	0,00	35 068 286,07
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	205 742,46	0,00	205 742,46
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	34 862 543,61	0,00	34 862 543,61
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	24 071 769,55	1 800 000,00	25 871 769,55
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	21 000 000,00	1 800 000,00	22 800 000,00

Strona: 30/32

Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**Nota 2**
**Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych**

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>2 797 711,65</b>	<b>2 765 567,16</b>	<b>2 052 450,26</b>
1. Prowizja (NOBLE)	1 513 868,19	1 513 868,19	2 052 450,26
2. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	610 893,57	610 893,57	0,00
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	672 949,89	640 805,40	0,00
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>1 414 556,10</b>	<b>1 714 158,32</b>	<b>503 388,71</b>
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	0,00	2 696,94
3. Składki członkowskie	690,00	1 154,86	3 198,10
4. Prowizja (NOBLE)	563 099,47	1 141 068,37	497 493,67
5. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	133 437,24	264 698,86	0,00
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	307 236,23	307 236,23	0,00
4. Poręczenie (TONSA Commercial REI N.V)	410 093,16	0,00	0,00

**Nota 3**
**Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa na 30.06.2022**

	Do 1 roku	Od 1 roku do 3 lat	Od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	25 238 108,56	165 077 787,63	15 161 054,79	0,00	205 476 950,96
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 238 108,56	165 077 787,63	15 161 054,79	0,00	205 476 950,96

**Nota 4**
**Struktura własności kapitału podstawowego na 30.06.2022 roku**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	A	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	B	50	50 000,00
<b>Razem</b>	<b>2000</b>			<b>50</b>	<b>100 000,00</b>

**Nota 5**
**Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę w wysokości 144 046,35 zł z zysków lat następnych.

Strona: 31/32



## Raport półroczny „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. na dzień 30.06.2022 rok

**Nota 6**

**Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych**

Waluta	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Euro	4,6806	4,5994	4,5208

**Nota 7**

**Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe**

30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
7 084,57	21 209,33	0,00

**Nota 8**

**Wynagrodzenie (kwota netto) firmy audytorskiej wypłacone, lub należne za rok obrotowy**

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	0,00	6.000,00	6.000,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>6.000,00</b>

**Nota 9**

**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych**

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

**Nota 10**

**Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych**

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

**Nota 11**

**Odpisy aktualizujące wartość należności**

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

**Nota 12**

**Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansowym inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Gdańsk, dnia 30.09.2022r.

„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A.-Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 rok do 30.06.2022 rok

### **6.3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za ostatni rok obrotowy**

Emitent nie tworzy grupy kapitałowej, ani nie sporządza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Instrumenty dłużne Emitenta nie posiadają jednostkowej wartości nominalnej o wartości co najmniej 100.000 euro.

### **6.4 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 lub sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie w wersji angielskiej zostało zamieszczone pod adresem:

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

# ***TONSA COMMERCIAL REI N.V.***

**Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku**

**Rotterdam, 10 czerwca 2022**

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Spis treści

Sprawozdanie Zarządu .....	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 .....	19
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2021 .....	20
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2021 .....	21
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 .....	22
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	23
1. Informacje ogólne .....	23
2. Istotne jednostki zależne .....	23
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości .....	23
4. Deklaracja zgodności .....	24
5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	24
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	38
7. Kluczowe szacunki i osądy .....	44
8. Segmenty operacyjne .....	44
9. Przychody z kontraktów z klientami .....	45
10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych ....	45
11. Koszty administracyjne .....	45
12. Koszty odsetkowe netto .....	45
13. Inne koszty finansowe netto .....	45
14. Podatek dochodowy .....	45
15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty .....	47
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody .....	48
17. Należności od najemców .....	48
18. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa .....	49
19. Instrumenty pochodne .....	49
20. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	50
21. Kapitał podstawowy .....	50
22. Kredyty, pożyczki i obligacje .....	50
23. Zobowiązania handlowe i inne .....	52
24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania .....	52
25. Dywidendy .....	52
26. Połączenia jednostek .....	52
27. Zobowiązania warunkowe .....	53
28. Transakcje z jednostkami powiązanymi .....	53
29. Inne ujawnienia .....	54
30. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy .....	55
31. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	55
Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2021 .....	56
Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 .....	57
Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego .....	58
1. Informacje ogólne .....	58
2. Aktywa trwałe .....	58
3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	59
4. Kapitały .....	59
5. Zobowiązania długoterminowe .....	60
6. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy .....	60
7. Koszty administracyjne .....	60
8. Zatrudnienie .....	60
9. Wynagrodzenie Zarządu .....	60
10. Koszty audytu .....	61
11. Zobowiązania warunkowe .....	61
12. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	61
Inne informacje .....	62

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

2

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

## **Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku**

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

3

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

### Spółka

TONSA Commercial REI N.V. ("Spółka") jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa SCA SICAF – RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółkę utworzoną w Luksemburgu. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem 73088870 i posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

### Zarząd

Członkami Zarządu, od dnia powstania Spółki do 21 kwietnia 2021 roku byli:

- Pan Maciej Grabski
- Pan David Luksenburg
- Pan Robbert Frassino

Każdy Dyrektor był upoważniony do reprezentowania Spółki łącznie z obydwojema pozostałymi członkami Zarządu.

Z dniem 21 kwietnia 2021 roku pan Robbert Frassino złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu, w tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zakończyło kadencję pana Macieja Grabskiego i pana Davida Luksemburga i równocześnie powołało ich ponownie do Zarządu Spółki: na Dyrektora A – Pana Macieja Grabskiego oraz na Dyrektora B – Pana Davida Luksemburga.

Na tym samym posiedzeniu Pan Markus Leininger został powołany do Zarządu jako Dyrektor kategorii B.

W tym samym dniu dokonano zmiany Statutu Spółki w formie aktu notarialnego. Po zmianach uprawnienie do reprezentowania Spółki przysługuje Dyrektorowi A działającemu łącznie z Dyrektorem B. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy, członek ten jest upoważniony do jednoosobowego reprezentowania Spółki.

Następnie, w dniu 1 września 2021, Pan Jeroen Edwin Missaer został mianowany do Zarządu jako Dyrektor B – Dyrektor do spraw prawnych.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

### Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 226.670.800 euro (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), natomiast kapitał wyemitowany i opłacony 187.709.900 euro (sto osiemdziesiąt siedem milionów siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.877.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każdy.

### Działalność

Spółka jest jednostką dominującą grupy zajmującej się budową, rozwojem i utrzymaniem budynków biurowych w Polsce. Budynki tworzą wspólnie kompleks Olivia Business Centre, komercyjny park biurowy zlokalizowany w Gdańsku.

Spółka jest podmiotem dominującym dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce, celem tworzenia grupy kapitałowej (Grupa).

Spółka i jej spółki zależne w 100% posiadają znaczny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, a także zajmują się rozwojem nieruchomości inwestycyjnych i budową budynków biurowych.

Przychody operacyjne Grupy obejmują przychody z najmu, opłaty za usługi i zarządzanie nieruchomościami oraz sprzedaż nieruchomości.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w biznesowym centrum Metropolii Gdańskiej w Polsce i stanowi 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 93% wśród skomercjalizowanych budynków i 76% dla budynków w fazie komercjalizacji. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązuje wersja angielska.*

4



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Polityka Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywa Grupy, Olivia Business Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku nieruchomości biurowych, a także wchodzenie na rynek mieszkaniowy na nowych działkach i posiadanych przez Grupę rezerwach gruntowych, w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.

## Grupa \ jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka posiadała następujące bezpośrednio lub pośrednio zależne spółki, wszystkie z siedzibą w Gdańsku:

- "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia 4" Spółka Akcyjna (poprzednio: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Spółka komandytowa),
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna (poprzednio: Biała „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna),
- "J-Home" Spółka Akcyjna,
- "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: "OG" – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna).

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych („Grupa”).

## Akcjonariusze

Spółka posiada dwóch akcjonariuszy:

- TONSA SCA – SICAV – RAIF (poprzednio: TONSA S.A. – SICAF – RAIF) z siedzibą w Luksemburgu w Wielkim Księstwie Luksemburga, właściciel 63,46% wyemitowanego kapitału podstawowego.
- OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą w Warszawie, właściciel 36,54% wyemitowanego kapitału podstawowego.

20 stycznia 2022 roku, OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY sprzedał wszystkie akcje Spółki do TONSA SCA, SICAV RAIF, które stało się jedynym akcjonariuszem Spółki.

Spółka nie przekracza progów, w związku z czym wymogi dla określonych struktur wymagane prawem holenderskim ("structuurvennootschap") nie mają zastosowania.

## 2. WYNIKI FINANSOWE

### Przychody i wyniki

Poniżej przedstawiamy analizę wyniku Grupy na podstawie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	2021	2020	Zmiana
Przychody z najmu brutto	25 436	24 702	3%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	8 769	7 977	10%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 942	-10 662	3%
<b>Przychód netto z najmu</b>	<b>23 263</b>	<b>22 017</b>	<b>6%</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	2 816	32 859	-91%
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 801	-518	248%
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	113	-1 500	-108%
Koszty administracyjne	-1 431	-2 011	-29%

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.

W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

5

**TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

	2021	2020	Zmiana
<b>Operacyjny zysk netto</b>	<b>22 960</b>	<b>50 847</b>	<b>-55%</b>
Koszty odsetkowe, netto	-8 815	-7 480	18%
Różnice kursowe	709	-17 226	-104%
Inne koszty finansowe, netto	-1 690	-2 859	-41%
<b>Zysk brutto</b>	<b>13 164</b>	<b>23 282</b>	<b>-43%</b>
Podatek dochodowy	-3 039	-5 099	-40%
<b>Zysk netto</b>	<b>10 125</b>	<b>18 183</b>	<b>-44%</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	641	-14 670	-104%
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>	<b>10 766</b>	<b>3 513</b>	<b>206%</b>

Przychody z najmu brutto Grupy za rok 2021 były o 3% wyższe, porównując do roku 2020. Przychód netto z najmu za rok 2021 wyniósł 23.263 tys. EUR i były o 6% wyższy w porównaniu do roku 2020 (22.017 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

Zysk operacyjny netto za 2021 rok wyniósł 22.960 tys. EUR and był niższy o 55%, w porównaniu do 2020 roku (50.847 tys. EUR). Na wynik operacyjny netto, poza zmianą przychodów netto z najmu, wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 2.816 tys. EUR w roku 2021, w porównaniu do 32.859 tys. EUR w roku 2020.

W roku 2021 Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 10.125 tys. EUR, w porównaniu do 18.183 tys. EUR w roku 2020 (spadek o 44%). Oprócz zmian w zysku operacyjnym netto, spadek zysku netto Grupy za rok był również spowodowany wzrostem kosztów różnic kursowych (w roku 2021 zysk w kwocie 709 tys. EUR, w porównaniu do straty w kwocie 17.226 tys. EUR w roku 2020).

**Sytuacja finansowa**

Poniżej przedstawiamy analizę sytuacji finansowej Grupy na podstawie skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>32 984</b>	<b>27 452</b>
Należności krótkoterminowe	6 877	5 486
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	21 966
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>59 134</b>	<b>16 312</b>
<b>KAPITAŁ PRACUJĄCY</b>	<b>-26 150</b>	<b>11 140</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>518 807</b>	<b>498 894</b>
Majątek	484 273	475 901
Aktywa finansowe	34 534	22 993
<b>RAZEM INWESTYCJE</b>	<b>492 657</b>	<b>510 034</b>
<b>FINANSOWANE PRZEZ:</b>		
Kapitał	196 346	185 940
Zobowiązania długoterminowe	296 311	324 094
<b>RAZEM FINANSOWANIE</b>	<b>492 657</b>	<b>510 034</b>

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Dodatni kapitał obrotowy potwierdza bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

6

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

W 2021 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący, w porównaniu do pozytywnych wartości w latach ubiegłych. Było to głównie spowodowane wzrostem zobowiązań kredytowych (kredyt na projekt Point&Tower zmienił się na krótkoterminowy i Grupa jest w trakcie podpisywania nowej umowy, przedłużającej okres finansowania). W tym samym czasie suma aktywów obrotowych była o 20% wyższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to przede wszystkim ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W 2021 roku majątek trwały wzrósł o 2% w związku ze wzrostem wartości budynków. W 2021 roku, finansowe aktywa trwałe wzrosły o 50%.

W 2021 roku zobowiązania długoterminowe spadły o 9% (patrz komentarz dotyczący finansowania projektu Point&Tower powyżej).

### Wypłacalność i płynność

Współczynnik wypłacalności jest kluczowym miernikiem używanym do pomiaru zdolności przedsiębiorstwa do spłaty zadłużenia i innych zobowiązań. Płynność wskazuje, w jakim stopniu Grupa jest w stanie regulować swoje zobowiązania w krótkim terminie.

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2021 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły naruszenia kovenantów. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w nocie 22.

Poniżej przedstawiono najczęściej analizowane wskaźniki:

<b>Wypłacalność</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zadłużenie długoterminowe do kapitału <i>Zobowiązania długoterminowe / Kapitały</i>	1,51	1,74
Dług do kapitału <i>Zobowiązania / Kapitały</i>	1,81	1,83
Wskaźnik zadłużenia <i>Zobowiązania / Aktywa</i>	0,64	0,65
Wskaźnik dźwigni <i>Aktywa / Kapitały</i>	2,81	2,83
<b>Płynność</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Wskaźnik płynności gotówkowej <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	1,35
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,56	1,68

Wskaźniki wypłacalności były na podobnym poziomie co w roku 2020. Spadek płynności gotówkowej i szybkiej spowodowany był wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (patrz komentarz dotyczący finansowania projektu Point&Tower powyżej).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

7

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

### Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

	2021	2020
Przepływy netto z działalności operacyjnej	4 654	2 975
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-2 781	-12 382
Przepływy netto z działalności finansowej	2 268	3 966
<b>Zmiana netto w stanie środków pieniężnych</b>	<b>4 141</b>	<b>-5 441</b>

W 2021 roku Grupa odnotowała wyższe przepływy pieniężne ogółem w porównaniu do roku 2020. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 1.679 tys. EUR, głównie w wyniku zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. o 9.601 tys. EUR, ze względu na niższe nakłady na inwestycje oraz wpływy netto z połączenia jednostek. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są dodatnie, co wiąże się z gromadzeniem gotówki na dalszy rozwój, jednak są one niższe niż w 2020 r. o 1.698 tys. EUR.

### Zmiany w sytuacji finansowej

#### "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Gate” pozostał wynajęty w 96%. Zgodnie ze strategią Grupy, w sierpniu 2021 r. bank finansujący tę spółkę celową zwiększył i przedłużył kredyt na kolejne 5 lat.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

#### "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Point&Tower” pozostał w pełni sprawny i wynajęty w 100%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

#### "Olivia 4" Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Four” pozostał wynajęty w 96%.

Zgodnie ze strategią Grupy, w grudniu 2020 roku spółka pozyskała nowy kredyt z nową transzą podnoszącą dotychczasową kwotę kredytu. Refinansowanie nastąpiło w grudniu 2020 r., natomiast nowa transza została uruchomiona w marcu 2021 r.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

#### "Olivia Star" Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Star” pozostał wynajęty w 88%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

#### "J-Home" Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Six” pozostał wynajęty w 93%.

Zgodnie ze strategią Grupy, w sierpniu 2021 r. bank finansujący tę spółkę celową podwyższył i przedłużył kredyt na kolejne 5 lat.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

#### "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Prime A” pozostawał w końcowej fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 10% GLA).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

8

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

**"Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska**

Budynek należący do spółki „Olivia Prime B” pozostawał w fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 40% GLA część z tej powierzchni została zarezerwowana przez obecnych najemców). Głównym najemcą jest Amazon – jedna z największych firm na świecie. Podczas pandemii Covid-19 Amazon zdecydował się na rozszerzenie i zwiększenie powierzchni wynajmowanej w Olivia Business Centre.

W związku z pandemią i dłuższym niż zakładano terminem komercjalizacji budynku, spółka wydłużyła okres wymagalności kredytu.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

**„Olivia Complex” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska**

W 2020 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, którego realizacja uzależniona jest od sytuacji związanej z COVID-19. Spółka jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Spółka planuje uzyskać nowe pozwolenia na budowę w 2022 roku.

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Gdańsku, Polska**

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: "OG" – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) z siedzibą w Gdańsku, Polska**

Spółka (wszystkie 100% jej udziałów) została nabyta przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2021 r. i w tym samym dniu „Olivia Nine” Sp. z o.o. (obecnie Olivia Fin Sp. z o.o.) wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki komandytariusza tego podmiotu.

W 2021 r. spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej obligacje 5 serii (ok. 87 mln zł), w tym 45 mln zł w ramach II programu emisji obligacji (maksymalnie wartość emisji 150 mln zł). Spółka przedterminowo spłaciła obligacje serii A w kwocie 15 mln zł.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

### **3. OCZEKIWANIA CO DO PRZYSZŁEJ SYTUACJI FINANSOWEJ**

#### **Inwestycje**

W 2021 roku Grupa zakończyła budowę Ogrodu Zimowego w budynku Olivia Star. Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o.. Plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod kątem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową wywołaną pandemią i wojną w Ukrainie.

W 2022 roku Grupa zamierza terminowo przeprowadzić prace aranżacyjne we wszystkich budynkach.

#### **Finansowanie**

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym. Grupa będzie podejmować działania zmierzające do wydłużenia okresów umów kredytowych i w przypadku znacznie niższej wartości kredytu od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pozyskane w wyniku wzrostu wartości kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Business Centre na rynku

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

9



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

mieszkaniowym i biurowym oraz spłatę obligacji i pożyczek. Zgodnie ze strategią Grupy, we wrześniu 2021 roku kredyty bankowe w Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home Sp. z o.o. zostały podwyższone.

Grupa spodziewa się przedłużenia kredytu dla „Olivia Point&Tower” na przełomie czerwca lub lipca. Proces podpisania nowej umowy jest zaawansowany i Grupa nie widzi ryzyka nie zawarcia aneksu do umowy. Aneks do umowy powinien przedłużyć kredyt na kolejne 3 lata. Poprawiłoby to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2021 r.

**Zatrudnienie**

Grupa zatrudnia łącznie 10 pracowników w 2021 roku (16 pracowników w 2020 roku). Spółki celowe będące właścicielami budynków biurowych mają znaczne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nakładane przez banki finansujące. Nie oczekuje się znaczących zmian w zatrudnieniu.

**Okoliczności, od których zależy poziom przychodów i rentowności**

W ocenie Zarządu kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona. Grupa posiada wysokie nadwyżki środków pieniężnych oraz dobrą strukturę finansowania, w której większość zadłużenia stanowi zadłużenie długoterminowe. Zarząd szacuje, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony.

Wpływ Covid-19 na Grupę opisano w rozdziale 12.

**4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ****Strategia**

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną polityką inwestycyjną. W związku z istnieniem strategii wdrożono działania kontrolne w celu monitorowania wynikających z niej rezultatów i efektów. W celu realizacji tych środków kontrolnych ustanowiono i uruchomiono: system zabezpieczający realizację strategii, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zwrotu dla akcjonariuszy przy konserwatywnym apetycie na ryzyko.

Wyniki Spółki oraz jej spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych są ściśle związane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, a dokładniej rynku powierzchni biurowych. Na realizację celów strategicznych Grupy wpływają czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki, jej spółek zależnych i spółek Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy zależą od takich czynników jak tempo wzrostu gospodarczego, całkowity poziom inwestycji, stopa inflacji oraz poziom bezrobocia.

Zarząd Spółki pozostaje świadomy powyższych ryzyk i w celu ich ograniczenia podejmuje działania mające na celu dostosowanie strategii rozwoju Spółki i Grupy do zachodzących zmian.

Jednak nieprzewidziane zdarzenia i sytuacje krytyczne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działania natury, mogą spowodować niekorzystne zmiany w założeniach gospodarczych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i spółek z Grupy.

**Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko**

Ogólnie rzecz biorąc, całkowity apetyt Grupy na ryzyko jest na poziomie niskim do średniego, zgodnie z celem Spółki, jakim jest generowanie długoterminowych wyników dla jej akcjonariuszy i innych interesariuszy, takich jak banki i inne instytucje finansowe, prywatni inwestorzy, najemcy, dostawcy i pracownicy.

**Ryzyko strategiczne i biznesowe**

Grupa dąży do koncentracji i rozwoju (w określonych lokalizacjach) z dobrze zdefiniowaną strategią, stosując jasne kryteria akwizycji i wyjścia z inwestycji. Grupa jest przygotowana do podejmowania ryzyka związanego z obroną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami interesariuszy.

Czynniki makroekonomiczne

Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu ze strony najemców, wpływając na wyceny nieruchomości i może skutkować ograniczeniem aktywności na rynku, wpływając na naszą zdolność do nabywania, sprzedawania lub rozwijania inwestycji.

Grupa inwestuje tylko w Polsce, która historycznie była stabilna politycznie i gospodarczo. W Polsce Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako lokalizacja solidna pod względem perspektyw

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

10



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

gospodarczych i popytu ze strony najemców i ogólnie charakteryzuje się dobrym poziomem przejrzystości i płynności na rynku nieruchomości.

#### Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla biznesu opartego na aktywach, w szczególności przy obliczaniu NAV (wartości aktywów netto). Istnieje nieodłączne ryzyko, że nieruchomości w portfelu zostaną niewłaściwie wycenione, co może skutkować nieprawidłowymi wynikami, szkodą dla reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wygenerowania błędnych oczekiwań wśród interesariuszy.

Portfel nieruchomości Grupy podlega corocznej zewnętrznej wycenie zgodnie ze standardami wyceny. Do wyceny swoich aktywów Grupa korzysta tylko z wybranych renomowanych rzeczoznawców. Grupa posiada aktualne dane dotyczące aktywów, tak aby wszystkie istotne informacje były dostępne w trakcie procesu wyceny.

#### Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnię biurową

Firmy coraz częściej postrzegają środowisko pracy jako klucz do przyciągania i zatrzymywania talentów. W związku z tym warunki pracy ulegają szybkim zmianom, a przedsiębiorstwa wymagają większej elastyczności i większej liczby usług, napędzanych zmianami technologicznymi, automatyzacją, zmieniającym się stylem życia oraz, w mniejszym stopniu, efektywnością kosztową. Co więcej, postępująca urbanizacja spowoduje, że przyszły popyt najemców będzie koncentrował się strukturalnie w mniejszej liczbie lokalizacji. Brak możliwości zaspokojenia przyszłego popytu najemców może skutkować strukturalnie wysokim poziomem pustostanów, co skutkuje niższymi wynikami finansowymi i niższymi wycenami nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości zaspokajają potrzeby (potencjalnych) najemców i czy przewiduje się zmiany wymagań najemców, aby móc skutecznie reagować na zmiany rynkowe i dodawać wartość swoim budynkom biurowym. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów transportowych w wybranych lokalizacjach wzrostu gospodarczego. Grupa odpowiada również na potrzebę elastyczności i zakresu dostępnych usług. W celu utrzymania klientów i zaspokojenia ich przyszłego zapotrzebowania, Grupa stale dąży do poprawy poziomu usług.

#### Konkurencja

Skupiając się na rynkach wzrostu gospodarczego o wysokim popycie, istnieje ryzyko, że inni inwestorzy dostrzegą tę samą atrakcyjność tych lokalizacji i że konkurencja o aktywa może być zacięta.

Grupa budowała rozległą sieć lokalną, aby móc skutecznie identyfikować i reagować na możliwości rynkowe.

#### Zrównoważony rozwój

Nacisk na zrównoważony rozwój jest coraz częściej postrzegany jako „licencja na prowadzenie działalności”, warunek wstępny naszego modelu biznesowego. Jako organizacja musimy być w stanie przewidywać i reagować na zmieniające się potrzeby naszych klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Ryzyko, że nie będziemy w stanie odpowiedzieć na te zmieniające się potrzeby, może wpłynąć na atrakcyjność naszych nieruchomości dla najemców, a także na zdolność do przyciągnięcia nowych pracowników i atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy i może spowodować utratę reputacji.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Nasz model biznesowy jest ukierunkowany na minimalizację naszego śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla naszych klientów i naszych pracowników. Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju.

#### Bezpieczeństwo informacji / cyber przestępstwa

Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa (w tym zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prywatności) wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma kluczowe znaczenie.

Grupa inwestuje w dalszą cyfryzację swoich procesów korporacyjnych, koncentrując się w dużym stopniu na przejrzystości i bezpieczeństwie swoich danych i innych informacji, i korzysta w tym zakresie z doradztwa świadczanego przez podmioty zewnętrzne. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.*

*W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

11

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma dla Grupy kluczowe znaczenie. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, które w pierwszej kolejności mają na celu zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez ekspertów wewnętrznych i zewnętrznych zapewniają ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i naprawcze, minimalizujące skutki.

**Ryzyko braku zgodności z przepisami**

Grupa dąży do pełnego przestrzegania przepisów prawa i regulacji, co oznacza, że apetyt na ryzyko wynosi zero.

Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

Zachowanie nieetyczne i naruszenia obowiązujących przepisów i regulacji mogą skutkować uszczerbkiem na reputacji, roszczeniami i postępowaniami sądowymi, prowadząc do wyższych kosztów i niższego wyniku.

Grupa przestrzega wszystkich odpowiednich przepisów prawa obowiązujących w lokalizacjach, w których prowadzi działalność (Holandia i Polska). Przepisy wewnętrzne są regularnie aktualizowane zgodnie z nowymi przepisami lub innymi istotnymi zmianami na rynku. Wszyscy pracownicy są regularnie szkoleni z obowiązujących przepisów.

Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

Ryzyko, że portfel nieruchomości nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa, może spowodować sytuację, w której nieruchomości nie będą już mogły być użytkowane i/lub zostaną nałożone kary, co negatywnie wpłynie na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również spowodować utratę reputacji.

Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz BHP.

Regulacje podatkowe

Ponieważ Grupa działa w dwóch różnych lokalizacjach podatkowych, kluczowe jest przestrzeganie wszystkich przepisów podatkowych. Nieprzestrzeganie przepisów może mieć istotny negatywny wpływ na Grupę, jej wyniki lub sytuację finansową.

Grupa na bieżąco monitoruje główne ryzyka związane z jej sytuacją podatkową, w tym wszystkie wymogi podatkowe oraz zmiany prawa podatkowego wprowadzone przez holenderskie i polskie organy podatkowe. Grupa odpowiada za wewnętrzne dzielenie się wiedzą na temat (zmian) przepisów podatkowych w celu zapewnienia świadomości pracowników, umożliwiającej im identyfikację istotnych kwestii i uzyskanie niezbędnej porady.

**Ryzyko finansowe**

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyka finansowe to ryzyka wynikające z instrumentów finansowych, na które Grupa jest narażona w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Podstawowym celem funkcji zarządzania ryzykiem finansowym jest ustalenie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko mieści się w tych limitach.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się na podstawie polityk zatwierdzonych przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyka finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa ogólne zasady zarządzania ryzykiem, a także politykę dotyczącą określonych obszarów, takich jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz lokowanie nadwyżek środków pieniężnych.

Grupa prowadzi konserwatywną politykę finansową, co oznacza, że apetyt na ryzyko jest niski.

Raportowanie

Ryzyko raportowania dotyczy wpływu nieprawidłowych, niepełnych lub nieterminowo dostępnych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy decyzyjne podmiotów zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, banków i regulatorów), co może skutkować uszczerbkiem na reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wprowadzających w błąd sprawozdań dla interesariuszy.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

12

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Grupa opracowuje i monitoruje budżet, budżet inwestycyjny oraz prognozę płynności, które kwartałnie są aktualizowane i porównywane z rzeczywistymi wynikami. Raporty są weryfikowane przez kierownictwo, a także zespoły finansowe i operacyjne. Pełne roczne sprawozdania finansowe są badane przez niezależnego audytora.

Pracownicy regularnie uczestniczą w kursach i spotkaniach, aby być informowanym o wszystkich stosownych przepisach i regulacjach, tak aby wszystkie informacje wytwarzane przez Grupę były zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami.

#### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

#### Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danej jednostki Grupy.

Polityka Grupy zakłada zawieranie walutowych transakcji zabezpieczających z terminowymi kontraktami walutowymi; nie zdecydowała się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne instrumenty finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne, które Grupa zawiera, to przede wszystkim transakcje zamiany stóp procentowych oraz kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym z jej źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowywanie głównych wpływów środków pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (np. Przychody z najmu). Osiąga się to na ogół poprzez uzyskanie finansowania pożyczkowego w odpowiedniej walucie i zawieranie walutowych kontraktów terminowych typu forward.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty (PLN). Walutami funkcjonalnymi głównych jednostek zależnych Grupy są polski złoty. Spółka oraz każda z jej jednostek zależnych narażona jest na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich poszczególne waluty funkcjonalne.

#### Ryzyko cenowe

Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z najmem nieruchomości.

#### Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko zmiany wartości godziwej depozytów od najemców. Jakakolwiek zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujęte w innych całkowitych dochodach. Nie oczekuje się, aby wpływ takich zmian był znaczący dla Grupy.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

13

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki udzielone ze zmienną stopą procentową narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej. Polityka Grupy zakłada oprocentowania kredytów oparte na zmiennej stopie procentowej. W tym celu Grupa zawiera transakcje zabezpieczające stopę procentową IRS i opcje CAP, w ramach których Grupa zobowiązuje się do wymiany w określonych odstępach czasu różnicy między kwotami oprocentowania według stałej i zmiennej stopy procentowej, obliczonych w oparciu o ustaloną nominalną kwotę kapitału. Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo w sposób aktywny analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową drugiej strony, nie wywiązując się ze zobowiązania. Grupa nie posiada znaczących koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe jest związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należnościami handlowymi, w tym należnościami z tytułu najmu, aktywami z tytułu umów, gwarancjami najmu, umownymi przepływami pieniężnymi z inwestycji dłużne papiery wartościowe oraz pochodnymi instrumentami finansowymi oraz lokatami w bankach i instytucjach finansowych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym odbywa się na poziomie Grupy. Grupa konstruuje akceptowalne poziomy ryzyka kredytowego, nakładając limity na swoją ekspozycję na jednego kontrahenta lub Grupy kontrahentów oraz na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyka podlegają kwartalnym lub częstszym przeglądom.

Grupa posiada zasady zapewniające zawieranie umów najmu wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są zawierane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym.

Grupa posiada zasady, które ograniczają wielkość ekspozycji kredytowej wobec jakiegokolwiek instytucji finansowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych:

- należności od najemców;
- pożyczki.

Chociaż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty od najemców również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zgodnie z MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Kaucje podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać wstrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności od najemcy lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wskazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwana stopa strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Rezerwa na utratę wartości została utworzona w oparciu o bieżące kwestie rozliczeniowe z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uznawane za obarczone niskim ryzykiem kredytowym, w związku z czym odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujęty w danym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat z 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

#### Ryzyko płynności

Świadome zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, dostępność finansowania w postaci odpowiedniej kwoty przyznanych linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Poziom płynności Grupy jest codziennie monitorowany i kwartalnie weryfikowany przez Zarząd. Niedyskontowane przepływy pieniężne z tytułu sald należnych w ciągu 12 miesięcy są na ogół równe ich

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

14



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

## 5. INFORMACJA NA TEMAT INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

### Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa prowadzonej działalności operacyjnej oraz zapewnienie skuteczności osiągania celów strategicznych poprzez podejmowanie decyzji nakierowanych na maksymalizację dochodu uzyskiwanego w dłuższej perspektywie przy jednoczesnym podejmowaniu akceptowalnego poziomu ryzyka.

System zarządzania ryzykiem w Grupie obejmuje wszystkie obszary działalności Spółki i ma na celu identyfikację potencjalnych zdarzeń pod kątem zagrożeń i szans.

### Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu wynajmując powierzchnie wielu firmom z różnych rynków. Umowy podpisywane są na kilka lat z podmiotami o dobrej kondycji finansowej. W okresie najmu okresowo monitorowana jest sytuacja finansowa najemców oraz ich płatności.

Większość czynszów jest wyrażana i płacona w euro, co minimalizuje ryzyko niedopasowania między walutą przychodów a walutą głównego zadłużenia bankowego.

Czynsze najemców są corocznie indeksowane stopą inflacji, co zabezpiecza firmę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacji. Umowy najmu zawierane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie, są w całości rozliczane z najemcami.

Spółki z Grupy zawierały długoterminowe kredyty inwestycyjne w różnych polskich i międzynarodowych bankach w EUR, co znacznie minimalizuje koszty tego finansowania oraz ryzyko niedopasowania waluty zadłużenia do waluty przychodów.

W celu zminimalizowania ryzyka wahań kursów walutowych Grupa wykorzystuje transakcje typu forward na etapie budowy budynków do zabezpieczenia kursu konwersji kredytu budowlanego zaciągniętego w PLN na kredyt inwestycyjny w EUR.

W celu zminimalizowania ryzyka wzrostu stóp procentowych Spółka stosuje transakcje zabezpieczające IRS lub opcje CAP.

Poszczególne firmy budowlane na etapie budowy i aranżacji korzystają z wielu dostawców i wykonawców. Poszczególne umowy są zabezpieczone kaucją lub gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi. Wybór wykonawców dokonuje się zgodnie z polityką przetargową Grupy, która uwzględnia również sytuację finansową i płynnościową wykonawcy.

### Ryzyko ceny, kredytowe, płynności i przepływów pieniężnych

Szczegółowy opis ryzyk zawarto w Rozdziale 4.

## 6. KODEKS POSTĘPOWANIA

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki w zakresie zapobiegania nadużyciom, przeciwdziałania korupcji oraz przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu działalności terrorystycznej. Nie ma wdrożonych innych kodeksów postępowania, ponieważ nie ma prawnego obowiązku ich przestrzegania.

## 7. KWESTIE SPOŁECZNE

Grupa jest bardzo aktywna w społeczności lokalnej Gdańska, szczególnie w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie zlokalizowane jest Olivia Business Centre. Grupa angażuje się w przestrzeganie zasady dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe na terenie dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wspieranie lokalnych szkół.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowa część strategii ESG Grupy. Pandemia spotęgowała ten problem i wysunęła go na pierwszy plan w naszym myśleniu. Zapewnienie przez Olivia Business Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne w naszym myśleniu od czasu

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

15

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z centrum. W marcu 2021 roku Olivia Business Centre otrzymała certyfikat WELL Health-Safety Rating. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, skupiająca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowania interesariuszy i planów awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań służących ograniczaniu zużycia wody i energii oraz ograniczaniu ich wpływu na środowisko. Wszystkie budynki z Olivia Business Centre od samego początku projektowane były z myślą o spełnieniu powyższych wymagań. Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i związanych z nimi regulacjami. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEAM (3 oceny Very Good i 5 Excellent), a każdy nowy budynek poprawia wynik poprzedniego. Obecnie Grupa dąży do uzyskania w 2023 roku ratingu Outstanding dla naszego najnowszego budynku, Olivia Prime B.

Grupa, w pomieszczeniach biurowych w biurowcach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzeń coworkingowa, w szerokim zakresie wspiera ideę przedsiębiorczości.

## 8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

## 9. PRZYSZŁOŚĆ BIZNESU

Budynki „Olivia Prime A” i „Olivia Prime B” pozostają w fazie komercjalizacji (w ofercie było ok. 10% GLA Prime A i 40% GLA Prime B). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w 2022 roku.

Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach utrzymuje się na wysokim poziomie i Grupa planuje utrzymywać go na podobnym poziomie.

Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod kątem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową wywołaną pandemią. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają stałej analizie pod kątem ich terminowości w stosunku do aktualnej sytuacji, która pozostaje dynamiczna.

Grupa zdecydowała się rozszerzyć działalność na rynek mieszkaniowy. Tonsa szuka obecnie nowych projektów, które mogłyby być rozwijane w kolejnych latach.

Ponadto Grupa wdrożyła odpowiednie procedury i podjęła kroki w celu zmniejszenia ryzyka ewentualnego zakażenia ww. patogenem.

Projekt Olivia Business Centre posiada silną przewagę konkurencyjną w porównaniu do rynku i zdaniem Zarządu jest dobrze przygotowany na obecną sytuację:

- Olivia Business Centre uzyskała maksymalną możliwą ocenę w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za zarządzanie i operacyjne procesy certyfikacji budynków, jest to najwyższy wynik w Polsce i prawdopodobnie na świecie. Ten kamień milowy podkreśla wysiłki organizacji mające na celu przygotowanie przestrzeni do powrotu do kompleksu biurowego po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy ponad 20% udział w rynku biurowym w regionie.
- Zróżnicowany portfel najemców - obecnie ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych najemców o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji.
- Niski poziom należności handlowych od najemców i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach, aby umożliwić bieżącą obsługę zobowiązań.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

16



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- Zróżnicowane źródła finansowania dłużnego na podstawie umów długoterminowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw opierający się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- Prace budowlane i wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie w drodze generalnego wykonawstwa niepowiązanym podmiotom. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i wydajniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ogranicza ryzyko niewypłacalności wykonawcy, które mogłoby wpłynąć na projekt.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Business Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Business Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysoka rezerwa gotówkowa w poszczególnych spółkach stanowi dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Informujemy również, że podjęto szereg działań, aby zapewnić bezpieczeństwo zarówno naszym najemcom, jak i wykonawcom. Swoją działalność rozpoczęliśmy znacznie wcześniej, nie czekając na polecenia odpowiednich władz. Opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi współpracujemy oraz wysokim poziomem odpowiedzialności i etyki.

Olivia Business Centre zostało poddane najbardziej restrykcyjnej analizie w ramach certyfikatu WELL Health-Safety Rating przeprowadzonej przez ekspertów z International Well Being Institute (IWBI) z Nowego Jorku w zakresie bezpieczeństwa użytkowników budynków, a także rozwiązań poprawiających jakość życia w centrum biznesowym, także w kontekście trwającej pandemii. W każdej kategorii Olivia Business Centre uzyskało maksymalną notę 25 na 25 punktów. Otrzymało tę ocenę w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych, związanych z innowacjami wdrażanymi na jej terenie. To pierwszy taki wynik na świecie, który potwierdza, że projekt Olivia Business Centre znajduje się w ścisłej światowej czołówce biznesowej.

## 10. RÓWNOWAGA PŁCI

Spółka niezwykle poważnie traktuje kwestie dotyczące zrównoważonego podziału mandatów w zarządzie i radzie nadzorczej Grupy, jednakże w ciągu roku będącego przedmiotem niniejszego raportu wystąpiły okoliczności, które miały istotny wpływ na obecny kształt organów.

Skład pierwszego zarządu Spółki uzasadniony jest istotnymi okolicznościami związanymi z założeniami biznesowymi, które zakładały, że w skład pierwszego zarządu wchodziłoby: ostateczny właściciel Grupy, przedstawiciel głównego akcjonariusza oraz przedstawiciel spółki będącej spółką usługodawcą dla Spółki.

Mając na uwadze znaczenie prawidłowego podziału mandatów, Spółka będzie stale poszukiwać rozwiązań, które mogą przyczynić się do poprawy obecnej sytuacji.

## 11. INNE INFORMACJE

Żadnych innych informacji do ujawnienia. Nawiązuje się do innych punktów zawartych w niniejszym raporcie.

## 12. WPŁYW COVID-19 I WOJNY W UKRAINIE NA GRUPĘ

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich krajów świata. Przeciwdziałanie jego skutkom obejmuje również uporenie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku miał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W 2021 roku pandemia była nadal ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość i lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczenia, a także wsparcie państwa sprawiły, że Polska poradziła sobie z takimi wyzwaniami. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki działalności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kwartale 2021 r. (wzrost o 7,3% r/r; znacznie powyżej prognoz, które okazały się wysoce konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym,

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązuje wersja angielska.*

17

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

w obliczu agresji Rosji na Ukrainę i trwającej wojny, pogorszyły się perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie, a polska gospodarka, zdaniem niektórych ekonomistów, może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w 2022 roku będą m.in. szok kosztowo-cenowy (głównie wojna w Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność dostaw surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji może spowolnić popyt w Polsce i niekorzystnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę czynników i dynamikę sytuacji, nie można wykluczyć, że obecne prognozy będą musiały być okresowo rewidowane.

Skala i trwałość negatywnego wpływu wojny w Ukrainie na gospodarkę zależą będzie od jej intensywności. W każdym razie będzie to scenariusz stagflacyjny. Obecnie Grupa nie widzi negatywnych skutków wojny. Grupa nie ma rosyjskich najemców objętych sankcjami, a także nie wykorzystuje gazu do ogrzewania, więc nie mają na nią wpływu wprowadzone przez Rosję cięcia w dostawach gazu.

Zdaniem Zarządu Spółki popyt na powierzchnię biurową w 2022 roku będzie kontynuował stopniowy trend wzrostowy zapoczątkowany w drugiej połowie ubiegłego roku. Mimo niepewności, jaka zaistniała na rynku biurowym w wyniku pandemii, blisko dwa lata po wprowadzeniu pierwszych ograniczeń, biura pozostają dla najemców ważnym elementem działalności biznesowej i nadal cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, wobec stopniowego zapełniania najemcami projektów rozpoczętych przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W efekcie w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszów na rynku nieruchomości biurowych. W najbliższych kwartałach należy spodziewać się rosnącego zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów – pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki szacuje, że na rynek biurowy w latach 2022-2023 będą miały wpływ dwie sprzeczne tendencje: luka podażowa, która zacznie się materializować i powroty do biur (efekt kończącej się pandemii i napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudnieni m.in. przez najemców biurowych).

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

*(od 21-04-2021)*

J. E. Missaar

*(od 01-09-2021)*

Rotterdam, 10 czerwca 2022

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

18

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020

	Nota	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>518 807</b>	<b>498 894</b>
Inwestycje zakończone	15	454 077	444 669
Inwestycje w toku i grunty	15	29 437	30 428
Prawo do użytkowania aktywów		759	804
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	847	436
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	22 896	12 349
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	587	1 159
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	4 519	4 740
Inne aktywa długoterminowe	18	5 685	4 309
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>32 984</b>	<b>27 452</b>
Należności od najemców	17	3 236	1 646
Zaliczki		266	0
Należności z tytułu podatku dochodowego		15	154
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	16	776
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	50	37
Inne aktywa krótkoterminowe	18	3 294	2 873
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 107	21 966
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>551 791</b>	<b>526 346</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitały razem</b>		<b>196 346</b>	<b>185 940</b>
Kapitał podstawowy	21	187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-10 943	-11 519
Zyski zatrzymane	25	9 454	-8 434
Zysk netto		10 125	18 183
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>296 311</b>	<b>324 094</b>
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	269 260	296 867
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	26 121	23 048
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	930	970
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	0	3 209
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>59 134</b>	<b>16 312</b>
Zobowiązania handlowe i inne	23	4 280	3 050
Rozliczenie międzyokresowe bierne		0	96
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	46 327	6 452
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	85	69
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	3 080	0
Podatek dochodowy	14	80	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	4 799	6 038
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	479	498
Rezerwy		4	109
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>551 791</b>	<b>526 346</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

19

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2021**

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Przychody z najmu brutto	9	25 436	24 702
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	8 769	7 977
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 942	-10 662
<b>Przychód netto z najmu</b>		<b>23 263</b>	<b>22 017</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	2 816	32 859
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	-1 801	-518
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		113	-1 500
Koszty administracyjne	11	-1 431	-2 011
<b>Operacyjny zysk netto</b>		<b>22 960</b>	<b>50 847</b>
Koszty odsetkowe, netto	12	-8 815	-7 480
Różnice kursowe	6.2	709	-17 226
Inne koszty finansowe, netto	13	-1 690	-2 859
<b>Zysk brutto</b>		<b>13 164</b>	<b>23 282</b>
Podatek dochodowy	14	-3 039	-5 099
<b>Zysk netto</b>		<b>10 125</b>	<b>18 183</b>
Różnice kursowe z przeliczenia		576	-14 670
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>576</b>	<b>-14 670</b>
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>		<b>10 701</b>	<b>3 513</b>
<b>Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej</b>		<b>10 701</b>	<b>3 513</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

 Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

20

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2021**

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
<b>1 stycznia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>-11 519</b>	<b>-8 434</b>	<b>18 183</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto		0	0	0	10 125	<b>10 125</b>
Różnice kursowe z przeliczenia		0	576	0	0	<b>576</b>
Podział zysku	25	0	0	18 183	-18 183	<b>0</b>
Połączenie	26	0	0	-295	0	<b>-295</b>
<b>31 grudnia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>-10 943</b>	<b>9 454</b>	<b>10 125</b>	<b>196 346</b>
<b>1 stycznia 2020</b>		<b>187 710</b>	<b>3 151</b>	<b>-27 857</b>	<b>19 652</b>	<b>182 656</b>
Zysk netto		0	0	0	18 183	<b>18 183</b>
Różnice kursowe z przeliczenia		0	-14 670	0	0	<b>-14 670</b>
Podział zysku	25	0	0	19 652	-19 652	<b>0</b>
Strata na połączeniach		0	0	-229	0	<b>-229</b>
<b>31 grudnia 2020</b>		<b>187 710</b>	<b>-11 519</b>	<b>-8 434</b>	<b>18 183</b>	<b>185 940</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

 Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

21

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021**

	Nota	2021	2020
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		13 164	23 282
<b>Korekty:</b>		<b>-7 992</b>	<b>-16 446</b>
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	1 500
Wycena instrumentów finansowych		-2 637	-264
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-2 816	-32 859
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	1 801	518
Różnice kursowe, netto		-1 391	20 460
Wydatki odsetkowe		10 079	-6 918
Wpływy odsetkowe		-13 028	188
Inne		0	929
<b>Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym</b>		<b>5 172</b>	<b>6 836</b>
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-1 999	2 023
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		1 629	-4 957
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>		<b>4 802</b>	<b>3 902</b>
Podatek dochodowy, netto		-148	-927
<b>Przepływy netto z działalności operacyjnej</b>		<b>4 654</b>	<b>2 975</b>
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-4 036	-8 127
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	51
Nabycie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	26	2 649	0
Pożyczki udzielone		-1 744	-4 306
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		350	0
<b>Przepływy netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-2 781</b>	<b>-12 382</b>
<b>Przepływy netto przed działalnością finansową</b>		<b>1 873</b>	<b>-9 407</b>
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	35 832	68 936
Spłata zadłużenia	22	-23 954	-65 970
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		224	988
Odsetki zapłacone		-9 855	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		21	12
<b>Przepływy netto z działalności finansowej</b>		<b>2 268</b>	<b>3 966</b>
<b>Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach</b>		<b>4 141</b>	<b>-5 441</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>21 966</b>	<b>27 407</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>26 107</b>	<b>21 966</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

 Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

22



TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

Tonsa Commercial REI N.V. (Spółka; Matka) i jej spółki zależne (razem Grupa Tonsa lub Grupa) posiadają istotny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w rozwój nieruchomości inwestycyjnych i budowę budynków biurowych.

Spółka posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2021 roku zatwierdzony kapitał Spółki wynosił 226.670 tys. EUR, podczas gdy wyemitowany kapitał wynosił 187.710 tys. EUR.

Spółka została powołana na bazie prawa Holenderskiego 14 listopada 2018 roku.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki (Maciej Grabski – Dyrektor, David Luksenburg – Dyrektor, Markus Leininger – Dyrektor, Jeroen Edwin Missaar – Dyrektor) dnia 10 czerwca 2022 roku.

### 2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa Tonsa składała się z następujących jednostek:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udziały innych podmiotów	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Fin Sp. z o.o. (poprzednio Olivia Nine Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (poprzednio "OG" – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie

\* W marcu 2021 roku nazwa spółki została zmieniona z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.

\*\* Spółka została nabyta w dniu 29 grudnia 2021 roku – patrz nota 26.

### 3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały przedstawione poniżej. Zasady te zostały zastosowane w sposób ciągły do wszystkich zaprezentowanych okresów.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

23

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

#### 4. Deklaracja zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (UE) oraz zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi Drugiej Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Większość podmiotów Grupy prowadzi swoją księgowość zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w polskich zasadach rachunkowości. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieuwzględnionych w księgach spółek Grupy, które zostały wprowadzone w celu dostosowania sprawozdań finansowych tych spółek do MSSF UE.

##### Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

Grupa Tonsa postanowiła prezentować skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w jednym sprawozdaniu a swoje koszty prezentuje w układzie funkcjonalnym.

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej metodą pośrednią. Otrzymane oraz zapłacone odsetki prezentowane są w ramach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to charakter działalności Grupy.

#### 5. Sporządzenie skonsolidowane sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone z zastosowaniem zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, aktywów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL) lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI) i pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania kluczowych szacunków. Wymaga również od kierownictwa, aby dokonywał osądów w procesie stosowania zasad rachunkowości Grupy. Zmiany założeń mogą mieć znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym założenia uległy zmianie. Zarząd uważa podstawowe założenia za odpowiednie. Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały ujawnione w notcie 7.

##### **a. *Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2021***

- **Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe: rozszerzenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9**, przyjętego przez UE 16 grudnia 2020 r. (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: ulgi w płatnościach rat leasingowych związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 Wskaźnik referencyjny stóp procentowych – Faza 2**, przyjęte przez UE 14 stycznia 2021 roku (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później).

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

##### **b. *Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania***

- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Wskazówki do MSSF 2: Ujawnienia dotyczące polityki rachunkowości** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany szacunków księgowych i błędy: Definicja szacunków księgowych** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

24

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- **MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe, włączając zmiany do MSSF 17** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do:**
  - **MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych;**
  - **MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe;**
  - **MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe;**
  - **Roczne poprawki za lata 2018-2020;**(obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania.

**c. Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie od regulacji przyjętych przez RMSR, z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie zatwierdzać tego przejściowego standardu, czekając na jego ostateczną wersję,
- **Zmiany MSR 12 Podatki dochodowe: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe: Ujęcie początkowe MSSF 17 i MSSF 9 – Dane Porównywalne** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania.

## 5.2. Konsolidacja

### a. Jednostki zależne

#### Kontrola

Jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa kontroluje jednostkę, gdy Grupa jest narażona na zmienne zwroty z tytułu jej zaangażowania w jednostce lub ma do nich prawo, i ma możliwość wpływania na te zwroty dzięki swojej władzy nad tym podmiotem. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przekazania kontroli Grupie. Są one dekonsolidowane od momentu ustania kontroli.

Wszystkie spółki Grupy mają koniec roku ustalony na 31 grudnia. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzane przy użyciu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Zasady rachunkowości jednostek zależnych zostały zmodyfikowane tam, gdzie to konieczne, aby zapewnić spójność z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Grupę.

Transakcje między spółkami, salda i niezrealizowane zyski lub straty z transakcji między spółkami Grupy są eliminowane, z wyjątkiem przypadków, w których istnieją przesłanki utraty wartości.

#### Połączenia jednostek

Grupa stosuje metodę nabycia w celu rozliczenia połączeń jednostek gospodarczych. Ceną nabycia za przejęcie jednostki zależnej, która spełnia definicję przedsięwzięcia, są wartości godziwe przekazanych aktywów, zobowiązania zaciągnięte wobec byłych właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziały kapitałowe wyemitowane przez Grupę. Cena nabycia obejmuje wartość godziwą każdego składnika aktywów lub zobowiązania wynikającą z ustalenia dotyczącego zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie udziały niekontrolujące w jednostce przejmowanej na bazie poszczególnych transakcji, według wartości godziwej

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

25

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

lub według proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Koszty związane z transakcją nabycia jednostki zależnej odnoszone są w koszty okresu.

Jeżeli połączenie jednostek gospodarczych odbywa się etapami, wartość bilansowa na dzień przejęcia wcześniej posiadanych udziałów w jednostce przejmującej w jednostce przejmowanej jest przeszacowywana do wartości godziwej na dzień przejęcia; wszelkie zyski lub straty wynikające z takiego przeszacowania są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wszelkie płatności warunkowe, które zostaną przekazane przez Grupę, są ujmowane według wartości godziwej na dzień przejęcia. Późniejsze zmiany wartości godziwej płatności warunkowej, które uznaje się za składnik aktywów lub zobowiązanie, są ujmowane w rachunku zysków i strat. Płatność warunkowa zaklasyfikowana jako kapitał własny nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze rozliczenie jest rozliczane w kapitale własnym.

Nadwyżkę przekazanej zapłaty, kwoty wszelkich udziałów niekontrolujących w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej wszelkich wcześniejszych udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli łączna kwota przekazanej zapłaty, ujęty udział niekontrolujący i poprzednio posiadane udziały są niższe niż wartość godziwa aktywów netto przedsiębiorstwa nabytego w przypadku okazynego nabycia, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

#### Ujęcia nabycia aktywów

W przypadku nabycia jednostki zależnej niespełniającej definicji przedsięwzięcia Grupa dzieli cenę nabycia pomiędzy poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia. Takie transakcje lub zdarzenia nie powodują powstania wartości firmy.

#### **b. Zmiany w strukturze własnościowej bez utraty kontroli**

Transakcje z udziałami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, są rozliczane jako transakcje kapitałowe - to znaczy jako transakcje z właścicielami pełniącymi rolę właścicieli. Różnica między wartością godziwą wypłaconego wynagrodzenia a odpowiednim nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej jest ujmowana w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących są również ujmowane w kapitale własnym.

#### **c. Zbycie jednostek zależnych**

Kiedy Grupa przestaje sprawować kontrolę, wszelkie udziały w jednostce są ponownie wyceniane do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, a zmianę wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat. Wartość godziwa jest początkową wartością bilansową do celów późniejszego rozliczenia pozostałych udziałów ujmowanych jako jednostka stowarzyszona, wspólne przedsięwzięcie lub składnik aktywów finansowych. Ponadto wszelkie kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do tego podmiotu rozlicza się tak, jakby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiednie aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach przenosi się do rachunku zysków i strat.

#### **d. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą**

Połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w którym wszystkie łączące się podmioty gospodarcze są ostatecznie kontrolowane przez tę samą stronę lub strony, zarówno przed połączeniem jednostek gospodarczych, jak i po nim, a kontrola ta nie jest przejściowa. Odnosi się to w szczególności do transakcji takich jak przeniesienie spółek lub przedsięwzięcia między poszczególnymi spółkami w ramach grupy kapitałowej lub połączenie spółki dominującej ze spółką zależną.

W MSSF nie ma wytycznych dotyczących traktowania połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą. Jednak kierując się wytycznymi zawartymi w MSR 8 i ogólną koncepcją zawartą w Założeniach koncepcyjnych, kierownictwo powinno dokonać osądu, biorąc pod uwagę fakty i okoliczności oraz określić zasady rachunkowości w celu rozliczenia transakcji zgodnie z jej treścią i rzeczywistością gospodarczą, a nie tylko z ich formą prawną.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

26



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Różnice pomiędzy kwotą wynagrodzenia za nabycie udziałów a łączną wartością księgową przejętych aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek, na dzień transakcji ujmowane jest w kapitale jako zyski zatrzymane.

MSSF nie dostarczają wskazówek, jak prezentować dane porównawcze w sprawozdaniu finansowym po przejęciu przedsiębiorstwa znajdującego się pod wspólną kontrolą. W związku z tym Zarząd zdecydował się zastosować metodę prospektywnej prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans przejmowanej jednostki są uwzględniane od dnia, w którym transakcja miała miejsce. W konsekwencji skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki jednostki przejętej za okres po dokonaniu transakcji połączenia pod wspólną kontrolą. Dane porównywalne za poprzedni rok obrotowy nie są w tym przypadku przekształcane.

#### Reorganizacja kapitału Grupy

Transakcje, które dotyczą nowej spółki utworzonej przez Grupę w celu połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, są traktowane jako reorganizacja kapitału.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowej jednostki obejmuje pełne wyniki dotychczasowej jednostki (w tym dane porównawcze), mimo że reorganizacja miała miejsce w trakcie roku. Aktywa i zobowiązania istniejących jednostek są ujmowane według ich wartości bilansowej sprzed połączenia bez wyceny do wartości godziwej.

Wszelkie różnice pomiędzy przekazaną zapłatą a łączną wartością bilansową aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek na dzień transakcji ujemne się w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych. Dane porównawcze są prezentowane zakładając, że połączenie było skuteczne od początku wspólnej kontroli.

### **5.3. Segmenty operacyjne**

Segment operacyjny jest częścią składową Grupy, która angażuje się w działalność gospodarczą, dzięki której może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z dowolną inną częścią Grupy.

### **5.4. Przeliczanie wartości w walutach obcych**

#### **a. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej jednostki Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną Spółki jest PLN. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach euro (walutą prezentacji Grupy jest EUR).

#### **b. Transakcje i salda**

Transakcje w walucie obcej są przeliczane na walutę funkcjonalną przy użyciu kursów wymiany obowiązujących w dniu transakcji. Dodatnie i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczenia takich transakcji oraz z przeliczenia na koniec roku kursów walutowych aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych są ujmowane w rachunku zysków i strat za dany rok.

Dodatnie i ujemne różnice kursowe odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów są prezentowane netto w rachunku zysków i strat odpowiednio w kosztach finansowych i przychodach finansowych, chyba że są kapitalizowane zgodnie z informacją w nocie 5.13 (Koszty finansowania zewnętrznego). Wszystkie pozostałe zyski i straty z tytułu różnic kursowych prezentowane są netto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **c. Spółki Grupy**

Wyniki i sprawozdanie z sytuacji finansowej wszystkich podmiotów Grupy (z których żaden nie działa w warunkach hiperinflacji), które mają walutę funkcjonalną inną niż waluta prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- i. aktywa i pasywa dla każdego prezentowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są przeliczane po kursie zamknięcia na dzień tego sprawozdania;
- ii. przychody i koszty dla każdego sprawozdania z całkowitych dochodów przelicza się według średnich kursów walut (chyba że ta średnia nie jest rozsądnym przybliżeniem efektu wpływu kursów obowiązujących

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

27

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

w dniu transakcji; w takim przypadku dochody i koszty są przeliczane po kursie daty transakcji). Grupa stosuje średnie miesięczne kursy walut ze względu na zmienność kursów walut; i

iii. wszystkie wynikające z powyższego przeliczenia różnice kursowe są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie zbycia podmiotu zagranicznego (tj. zbycia całego udziału Grupy w podmiocie zagranicznym lub zbycia obejmującego utratę kontroli nad jednostką zależną obejmującą podmiot zagraniczny) wszystkie różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym należnym akcjonariuszom Spółki, są przekazywane do rachunku zysków i strat. W przypadku częściowego zbycia, które nie powoduje utraty przez Grupę kontroli nad jednostką zależną, w skład której wchodzi podmiot zagraniczny, proporcjonalny udział skumulowanych różnic kursowych jest ponownie przypisywany do udziałów niekontrolujących i nie jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy i korekty wartości godziwych powstałych z przejęcia podmiotu zagranicznego są traktowane jako aktywa i zobowiązania podmiotu zagranicznego i są przeliczane po kursie zamknięcia. Powstałe w ten sposób różnice kursowe są ujmowane w innych całkowitych dochodach.

### 5.5. Inwestycje zakończone

Nieruchomość utrzymywana w celu uzyskania długoterminowych zysków z najmu lub wzrostu jej wartości lub w obu tych celach i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy, jest klasyfikowana jako Inwestycja zakończona (Nieruchomość inwestycyjna). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się także nieruchomości w trakcie budowy lub usprawnienia w celu wykorzystania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne (patrz nota 5.6).

Grunty będące w leasingu operacyjnym są klasyfikowane i rozliczane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, jeżeli pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnych jest spełniona.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.13).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się w wartości godziwej, jeżeli wartość godziwą uznaje się za możliwą do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka spodziewa się, że wartość godziwa nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy, wycenia się według kosztu historycznego pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się wiarygodna do ustalenia lub budowa jest zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Wartość godziwa bazuje jest na cenach z aktywnego rynku, w razie potrzeby skorygowanych o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli te informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny dokonywane są na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz posiadają ostatnie doświadczenie w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla między innymi przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane w wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy prawdopodobne jest, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkiem wpłyną do Grupy, a koszt można wiarygodnie ustalić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i konserwacji są ujmowane w momencie poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej odpowiedni koszt jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązuje wersja angielska.*

28



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

W przypadku, gdy Grupa sprzedaje nieruchomość według wartości godziwej w transakcji na warunkach rynkowych, wartość bilansową bezpośrednio przed sprzedażą koryguje się do ceny transakcyjnej, a korektę ujmuje się w rachunku zysków i strat w ramach zysku netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zajęta na własny użytek przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów księgowych.

Jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną z powodu zmiany sposobu użytkowania, wszelkie różnice między wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia są traktowane tak samo jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16. Wszelkie wynikające z tego wzrosty wartości bilansowej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwracają poprzednią stratę z tytułu utraty wartości, a wszelkie pozostałe wzrosty ujmowane są w innych całkowitych dochodach i zwiększają bezpośrednio kapitał własny. Wszelkie wynikające z tego typu transakcji zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach do wysokości poprzednio ujętej nadwyżki z przeszacowania, a wszelkie pozostałe kwoty odnoszone są do rachunku zysków i strat.

W przypadku zmiany, takiej jak rozpoczęcie prac rozwojowych w celu sprzedaży nieruchomości, nieruchomość zostaje przeniesiona do zapasów. Koszt nieruchomości w celu ujęcia w zapasach to jego wartość godziwa na dzień zmiany użytkowania.

#### **5.6. Inwestycje w toku i grunty**

Nieruchomość utrzymywana w celu uzyskania długoterminowych zysków z najmu lub wzrostu jej wartości lub w obu tych celach i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy, jest klasyfikowana jako Inwestycje w toku i grunty (Nieruchomość inwestycyjna). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się także nieruchomości w trakcie budowy lub usprawnienia w celu wykorzystania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne.

Grunty będące w leasingu operacyjnym są klasyfikowane i rozliczane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, jeżeli pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnych jest spełniona.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.13).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się w wartości godziwej, jeżeli wartość godziwą uznaje się za możliwą do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka spodziewa się, że wartość godziwa nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy, wycenia się według kosztu historycznego pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się wiarygodna do ustalenia lub budowa jest zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Czasami trudno jest wiarygodnie ustalić wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie. Aby ocenić, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie można wiarygodnie ustalić, kierownictwo uwzględnia między innymi następujące czynniki:

- postanowienia umowy budowlanej;
- etap realizacji;
- czy projekt / nieruchomość jest standardowa (typowa dla rynku) czy niestandardowa;
- poziom wiarygodności wpływów pieniężnych po zakończeniu;
- ryzyko deweloperskie właściwe dla nieruchomości;
- wcześniejsze doświadczenia z podobną konstrukcją; i
- status pozwoleń na budowę.

Wartość godziwa bazuje jest na cenach z aktywnego rynku, w razie potrzeby skorygowanych o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli te informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązuje wersja angielska.*

29

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

zdyktowanych przepływów pieniężnych. Wyceny dokonywane są na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz posiadają ostatnie doświadczenie w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla między innymi przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane w wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy prawdopodobne jest, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkiem wpłyną do Grupy, a koszt można wiarygodnie ustalić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i konserwacji są ujmowane w momencie poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej odpowiedni koszt jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

W przypadku, gdy Grupa sprzedaje nieruchomość według wartości godziwej w transakcji na warunkach rynkowych, wartość bilansową bezpośrednio przed sprzedażą koryguje się do ceny transakcyjnej, a korektę ujmuje się w rachunku zysków i strat w ramach zysku netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zajęta na własny użytek przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów księgowych.

Jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną z powodu zmiany sposobu użytkowania, wszelkie różnice między wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia są traktowane tak samo jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16. Wszelkie wynikające z tego wzrosty wartości bilansowej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwracają poprzednią stratę z tytułu utraty wartości, a wszelkie pozostałe wzrosty ujmowane są w innych całkowitych dochodach i zwiększają bezpośrednio kapitał własny. Wszelkie wynikające z tego typu transakcji zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach do wysokości poprzednio ujętej nadwyżki z przeszacowania, a wszelkie pozostałe kwoty odnoszone są do rachunku zysków i strat.

W przypadku zmiany, takiej jak rozpoczęcie prac rozwojowych w celu sprzedaży nieruchomości, nieruchomość zostaje przeniesiona do zapasów. Koszt nieruchomości w celu ujęcia w zapasach to jego wartość godziwa na dzień zmiany użytkowania.

## **5.7. Leasing**

### **a. Grupa jako leasingobiorca**

#### *(i) Początkowe ujęcie*

Grupa jako leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, związane z aktywami z tytułu prawa do użytkowania, dla wszystkich umów leasingu które zostały zawarte na okres dłuższy niż 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu, który obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dniu rozpoczęcia lub przed datą rozpoczęcia umowy (pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe), wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez Grupę; oraz szacunek kosztów, jakie leasingobiorca poniesie w związku z demontażem i usunięciem składnika aktywów, przywróceniem miejsca, na którym się znajduje, lub przywróceniem składnika aktywów do stanu wymaganego warunkami leasingu, chyba że koszty te zostały poniesione do wytworzenia zapasów.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w wartości bieżącej opłat leasingowych do poniesienia na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

30

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują wartość bieżącą netto następujących opłat leasingowych:

- stałe płatności (w tym zasadniczo stałe koszty), pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, początkowo wyceniane według odpowiedniego indeksu lub stawki w dniu rozpoczęcia leasingu;
- cenę wykonania opcji kupna, jeśli istnieje wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z tej opcji, lub kara płatna za wykonanie opcji wypowiedzenia, chyba że istnieje uzasadnione pewność, że Grupa nie skorzysta z tej opcji; i
- wszelkie kwoty, które mają zostać zapłacone w ramach gwarantowanej wartości końcowej.

Opłaty leasingowe, które mają zostać uiszczone w ramach rozsądnie pewnych opcji przedłużenia, są również uwzględniane w wycenie zobowiązania. Opcje przedłużenia i wypowiedzenia są zawarte w wielu umowach najmu nieruchomości w całej Grupie. Służą one do maksymalizacji elastyczności operacyjnej w zakresie zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi wykorzystywanymi w działalności leasingowej Grupy. Większość posiadanych opcji przedłużenia i wypowiedzenia może zostać wykonana wyłącznie przez Grupę, a nie przez danego leasingodawcę.

Opłaty leasingowe dyskontuje się przy użyciu stopy procentowej leasingu, jeżeli można ją łatwo ustalić. Jeżeli nie można łatwo ustalić tej stopy, Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy będącą stopą, którą indywidualny leasingobiorca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do uzyskania składnika aktywów o wartości podobnej do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym otoczeniu gospodarczym z podobnymi warunkami, zabezpieczeniami i zasadami.

*(ii) Późniejsza wycena*

Grupa wycenia aktywa z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej, stosując model wartości godziwej stosowany do jej nieruchomości inwestycyjnych.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w następujący sposób:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu;
- obniżenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia dokonanych opłat leasingowych; i
- ponowna wycena wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia wszelkich zmian lub modyfikacji w umowie leasingu lub w celu zastosowania skorygowanych stałych opłat leasingowych.

W przypadku, gdy Grupa jest narażona na potencjalne przyszłe podwyżki zmiennych opłat leasingowych opartych na indeksie lub stopie, nie są one uwzględniane w zobowiązaniu z tytułu leasingu do czasu ich wejścia w życie. W momencie wejścia w życie korekt opłat leasingowych opartych na indeksie lub stopie, zobowiązanie z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie i koryguje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Opłaty leasingowe są dzielone na spłatę kapitału i koszt finansowy. Koszt finansowy obciąża rachunek zysków i strat przez okres leasingu, tak aby uzyskać stałą okresową stopę procentową pozostałego salda zobowiązania dla każdego okresu.

**b. Grupa jako leasingodawca**

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego, w przypadku których Grupa jest leasingodawcą, są ujmowane w przychodach metodą liniową przez okres leasingu. Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w związku z zawarciem umowy leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej bazowego składnika aktywów i ujmuje jako koszt przez okres leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu leasingu. Aktywa leasingowane są ujmowane w bilansie zgodnie z ich przeznaczeniem.

Nieruchomości leasingowane w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W nocie 5.16 opisano sposób ujęcia przychodu z najmu.

**c. Grupa jako leasingodawca – opłaty transakcyjne oraz zachęty leasingowe**

Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy. Opłaty za wynajem są kapitalizowane w ramach wartości bilansowej powiązanej nieruchomości inwestycyjnej i amortyzowane przez okres leasingu.

Zachęty z tytułu leasingu są ujmowane jako zmniejszenie przychodów z czynszów metodą liniową przez okres leasingu i są prezentowane jako zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.*

*W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

31

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## 5.8. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania - na przykład wartość firmy - nie podlegają amortyzacji i są corocznie testowane pod kątem utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji są weryfikowane pod kątem utraty wartości, ilekroć zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna to kwota wyższa z dwóch wartości: wartości godziwej składnika aktywów pomniejszonej o koszty zbycia i wartości użytkowej. Do celów oceny utraty wartości aktywa grupuje się na najniższych poziomach, dla których istnieją możliwe do zidentyfikowania przepływy pieniężne (CGU). Aktywa niefinansowe inne niż wartość firmy, które uległy utracie wartości, są weryfikowane pod kątem możliwego odwrócenia utraty wartości na każdy dzień sprawozdawczy. W przypadku wartości firmy, odpisy z tytułu utraty wartości nie są odwracalne.

## 5.9. Instrumenty finansowe

### a. Inwestycje i inne aktywa finansowe

#### (i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w podziale na następujące kategorie:

- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej (zarówno przez inne całkowite dochody jak i przez wynik finansowy); oraz
- wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz warunków umownych przepływów pieniężnych. W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej zyski i straty będą ujmowane w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu, będzie to zależać od tego, czy Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru w momencie początkowego ujęcia celem rozliczania wyceny inwestycji kapitałowej w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Grupa przeklasyfikowuje inwestycje dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się jej model biznesowy zarządzania tymi aktywami.

#### (ii) Rozpoznanie i usunięcie aktywa

Zakupy i sprzedaż aktywów finansowych w zwykły sposób ujmowane są w dniu zawarcia transakcji, w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do zakupu lub sprzedaży składnika aktywów. Aktywa finansowe usuwa się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa przeniosła zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z własnością.

#### (iii) Wycena

Przy początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia składnika aktywów finansowych (tylko w przypadku składnika aktywów finansowych, który nie jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy). Koszty transakcyjne aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy są odnoszone w rachunek zysków i strat. Aktywa finansowe z wbudowanymi instrumentami pochodnymi są oceniane w całości przy ustalaniu, czy ich przepływy pieniężne są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek.

Późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych tego składnika aktywów. Istnieją trzy kategorie wyceny, do których Grupa klasyfikuje swoje inwestycje dłużne:

- Zamortyzowany koszt: Grupa klasyfikuje swoje należności z tytułu pożyczek i obligacji według zamortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności te są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych, oraz ii) warunki umowne powodują, że przepływy pieniężne będą wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych, w przypadku których przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty powstałe w związku z wyksięgowaniem są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach)

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.

W przypadku rozbieżności obowiązuje wersja angielska.

32



**TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

- wraz z zyskami i stratami z tytułu różnic kursowych. Odpisy z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- Wycena w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI): Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych jak i do sprzedaży aktywów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne z tych aktywów stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zmiany wartości bilansowej dokonywane są przez inne całkowite dochody, z wyjątkiem ujmowania zysków lub strat z tytułu utraty wartości, przychodów odsetkowych oraz zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które są ujmowane w rachunku zysków i strat. Po wyksięgowaniu składnika aktywów finansowych skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach są przeklasyfikowywane z kapitału własnego do zysków lub strat i ujmowane w innych zyskach (stratach). Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych prezentowane są w pozostałych zyskach (stratach), a koszty z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
  - Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy: Aktywa niespełniające kryteriów zamortyzowanego kosztu lub FVOCI wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub strata na inwestycji dłużnej, która jest następnie wyceniana w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, jest ujmowana w rachunku zysków i strat i prezentowana netto w innych zyskach (stratach) w okresie, w którym powstaje.

W kolejnych okresach Grupa wycenia wszystkie inwestycje kapitałowe w wartości godziwej. W przypadku, gdy kierownictwo Grupy zdecydowało się zaprezentować zyski i straty z tytułu wartości godziwej z inwestycji kapitałowych w innych całkowitych dochodach, nie ma możliwości późniejszej reklasyfikacji zysków i strat z tytułu zmiany wartości godziwej do zysków lub strat w związku z usunięciem inwestycji. Dywidendy z takich inwestycji są nadal ujmowane w rachunku zysków i strat jako inne przychody, gdy pojawia się prawo Grupy do takich płatności. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy są ujmowane jako zmiana netto wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Odpisy z tytułu utraty wartości (i odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości) inwestycji kapitałowych wycenianych według FVOCI nie są wykazywane oddzielnie od innych zmian wartości godziwej.

*(iv) Odpisy aktualizujące*

Grupa ocenia przyszłe przewidywane straty kredytowe związane z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i FVOCI. Zastosowana metodologia utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego.

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej.

Podsumowanie założeń dla modelu oczekiwanych strat kredytowych przedstawiono poniżej:

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa dla ujęcia odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych
<b>Performing (w normie)</b>	Pożyczki i obligacje których ryzyko kredytowe jest zgodne z początkowymi założeniami	Oczekiwane straty w okresie 12 m-cy. Jeżeli okres krótszy niż 12 m-cy, oczekiwane straty liczone za cały okres życia instrumentu (etap 1).
<b>Underperforming (poniżej oczekiwań)</b>	Pożyczki i obligacje dla których stwierdzono istotny wzrost ryzyka, w porównaniu do pierwotnych założeń (spłata kapitału i/lub odsetek opóźniona o 30 dni)	Oczekiwane straty za cały okres życia instrumentu (etap 2).
<b>Non-performing (niespłacane)</b>	Spłata odsetek i/lub kapitału jest opóźniona o 60 dni lub gdy staje się prawdopodobne że druga strona zbankrutuje	Oczekiwane straty za cały okres życia instrumentu (etap 3).

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim. W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

33

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa dla ujęcia odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych
<b>Write-off (spisane)</b>	Splata odsetek i/lub kapitału jest opóźniona o 120 dni i nie można spodziewać się ich spłaty	Aktywo zostało spisane w całości.

W przypadku należności handlowych Grupa stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga rozpoznania oczekiwanych strat w całym okresie życia od momentu początkowego ujęcia należności.

Wskaźniki oczekiwanych strat oparte są na typach wpływów ze sprzedaży i odpowiadających im historycznych stratach kredytowych rozpoznanych w tym okresie. Historyczne wskaźniki strat są korygowane w celu odzwierciedlenia bieżących i prognozowanych informacji na temat czynników mikro- i makroekonomicznych wpływających na zobowiązania najemców do regulowania należności. Grupa przygotowała analizy wykazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwany wskaźnik strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z powodu oczekiwanych straty kredytowej dla należności handlowych.

Należności z tytułu dostaw i usług są odpisywane, gdy brakuje uzasadnionych podstaw dla ich odzyskania. Wskaźniki braku podstaw do odzyskania należności obejmują między innymi prawdopodobieństwo niewypłacalności lub znaczące trudności finansowe dłużnika. Należności zagrożone są usuwane z bilansu, gdy zostaną uznane za nieściągalne.

Inwestycje dłużne i inne instrumenty posiadają niskie ryzyko kredytowe, jeżeli wiążą się z niskim ryzykiem niewypłacalności, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy w zakresie regulowania przepływów pieniężnych w najbliższym czasie.

Pożyczki udzielone spółkom należącym do grupy są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, jeżeli obciążone są niskim ryzykiem niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się z umownych zobowiązań w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym czasie. W oparciu o wyniki historyczne i informacje dotyczące przyszłości, pożyczki udzielone przez Grupę są uważane za obciążone niskim ryzykiem, a zatem oczekiwane straty kredytowe można oszacować na pierwszym etapie modelu ogólnego, czyli jako 12-miesięczną oczekiwaną stratę kredytową. Co roku przeprowadza się ocenę w celu zidentyfikowania jakiegokolwiek późniejszego pogorszenia się sytuacji kredytowej kontrahenta, które może doprowadzić do zmiany oczekiwanej straty kredytowej z 12-miesięcznego PD („prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania”) na PD w całym okresie życia (etap 2). Ocena ta polega głównie na ocenie wyników finansowych kontrahentów i sprawdzeniu, czy płatności odsetek są realizowane terminowo i zgodnie z umową.

Kalkulacja PD opiera się na podejściu „uproszczonym”: zgodnie z tym podejściem zakłada się, że Grupa stosuje PD oparte na faktycznych informacjach rynkowych, a dokładniej, na średnim rocznym PD. Wreszcie do obliczenia LGD („straty z tytułu niewykonania zobowiązania”) Grupa wykorzystuje potencjalne stopy odzyskania należności, biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe. Grupa uznaje, że niewykonanie zobowiązania w zakresie składnika aktywów finansowych ma miejsce, gdy kontrahent nie dokona płatności umownych w ciągu 60 dni od ich wymagalności.

Opisana powyżej metoda obliczania oczekiwanych strat kredytowych dla należności Grupy z tytułu pożyczek i obligacji skutkowałą nieistotną kwotą w bieżącym roku.

Odpis aktualizujący wartość inwestycji dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody jest ujmowany w rachunku zysków i strat i zmniejsza spadek wartości godziwej ujęty w innych całkowitych dochodach.

## b. Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane według amortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Grupa utrzymuje należności handlowe w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

34



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**c. Zobowiązania finansowe**

Grupa ujmuje zobowiązanie finansowe, gdy po raz pierwszy staje się stroną praw i obowiązków wynikających z umowy.

Wszystkie zobowiązania finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do wydania zobowiązania finansowego (chyba że zobowiązanie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy). Zobowiązania finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, chyba że Grupa zdecydowała się wycenić zobowiązanie w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązanie finansowe usuwa się z bilansu, gdy obowiązki wynikające z tego zobowiązania zostaną zniesione, umorzone lub wygasną.

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednie koszty transakcji. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (zob. nota 5.13 dotycząca instrumentów dłużnych).

Zobowiązania finansowe ujęte w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług oraz innych są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu. Wartością godziwą nieoprocentowanego zobowiązania jest jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż rok, dyskontowanie jest pomijane.

**d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty utrzymywane na żądanie w instytucjach finansowych, inne krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje o pierwotnym terminie zapadalności wynoszącym trzy miesiące lub krócej, które można łatwo wymienić na znane kwoty środków pieniężnych i które wiążą się z nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Obejmują również kredyty w rachunku bieżącym. W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredyty w rachunku bieżącym wykazywane są w ramach pożyczek i kredytów w zobowiązaniach krótkoterminowych.

**e. Instrumenty pochodne**

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Pochodne aktywa i zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako aktywa lub zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Pochodne instrumenty finansowe obejmują głównie swapy procentowe i terminowe kontrakty walutowe nabyte w celu zabezpieczenia pozycji Grupy (zabezpieczenie ekonomiczne). Ujęcie pochodnych instrumentów finansowych następuje w momencie zawarcia umów na zabezpieczenie. Instrumenty są początkowo wyceniane w wartości godziwej; koszty transakcji są ujmowane bezpośrednio w kosztach finansowych. Zyski lub straty z wyceny instrumentów pochodnych ujmowane są w rachunku wyników.

**5.10. Inne aktywa**

Inne aktywa są ujmowane w koszcie historycznym po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. W nocie 5.7 opisano ujęcie zachęt leasingowych.

**5.11. Zaliczki**

Zaliczki są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odrębne zasady rachunkowości dotyczące przedpłat leasingowych z tytułu leasingu operacyjnego znajdują się w nocie 5.7.

**5.12. Kapitały****Kapitał podstawowy**

Akcje są ujmowane jako kapitał własny, gdy nie wiąże się z nimi obowiązek wypłaty środków pieniężnych lub innych aktywów. Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazywane są w kapitale własnym jako pomniejszenie jego wartości, po pomniejszeniu o wpływ podatku.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

35

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Różnice kursowe z przeliczenia**

Różnice kursowe powstałe z przeliczenia zagranicznej jednostki kontrolowanej są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w osobnej pozycji w kapitale własnym. Skumulowana kwota jest przeklasyfikowywana do rachunku zysków i strat w momencie zbycia inwestycji.

**Zyski zatrzymane**

Zyski zatrzymane obejmują zysk netto za okres oraz niepodzielony zysk z poprzednich okresów. Również w przypadku połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą wszelkie różnice między ceną nabycia a „nabytymi” aktywami netto ujmowane są w zyskach zatrzymanych.

**5.13. Koszty finansowania**

Koszty finansowania zewnętrznego celowego i ogólnego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu kwalifikowalnych aktywów, które są aktywami wymagającymi dostosowania, są dodawane do wartości początkowej tych aktywów, do momentu, w którym aktywa są zasadniczo gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Dochód z inwestycji uzyskany z tymczasowego lokowania środków pozyskanych w ramach finansowania, odejmuje się od kosztów finansowania zewnętrznego kwalifikujących się do kapitalizacji. Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

**5.14. Podatek dochodowy bieżący i odroczony**

Obciążenie podatkowe obejmują podatek bieżący i odroczony. Podatek jest ujmowany w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem przypadków, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym - w takim przypadku podatek jest również ujmowany w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie przepisów podatkowych obowiązujących na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Kierownictwo okresowo ocenia poszczególne pozycje rozliczeń podatkowych, w sytuacji gdzie obowiązujące przepisy podatkowe mogą podlegać interpretacji, i tworzy w stosownych przypadkach rezerwy na podstawie kwot, które mogą zostać wypłacone organom podatkowym.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany w całości, przy zastosowaniu metody zobowiązań, od różnic przejściowych powstałych między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odroczony podatek dochodowy nie jest jednak ujmowany, jeżeli wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, jeżeli w momencie transakcji ujęcie te nie wpływa na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany na podstawie stawek podatkowych (i przepisów), które obowiązują lub praktycznie zostały zatwierdzone do stosowania na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i oczekuje się, że będą obowiązywać, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego będą realizowane lub zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostanie rozliczone.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który można będzie wykorzystać do rozliczenia różnic przejściowych.

Przyjmuje się, że wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest realizowana poprzez sprzedaż nieruchomości na koniec okresu ich użytkowania. Zastosowaną stawką podatku dochodowego jest ta, która obowiązywałaby w przypadku bezpośredniej sprzedaży nieruchomości ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, niezależnie od tego, czy Grupa zrealizowałaby sprzedaż poprzez zbycie jednostki zależnej posiadającej dany składnik aktywów, mimo iż w takiej sytuacji mogłaby obowiązywać inna stawka podatku. Podatek odroczony jest następnie obliczany na podstawie różnic przejściowych i konsekwencji podatkowych wynikających z założenia ich realizacji poprzez sprzedaż aktywów.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany od różnic przejściowych powstałych z inwestycji w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy czas odwrócenia różnicy przejściowej jest kontrolowany przez Grupę i prawdopodobne jest, że różnica przejściowa nie ulegnie odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

36

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, gdy istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensowania bieżących aktywów podatkowych z bieżącymi zobowiązaniami podatkowymi oraz gdy aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nakładanych przez ten sam organ podatkowy na ten sam podmiot podatkowy.

**5.15. Rezerwy**

Rezerwy na sprawy sądowe są ujmowane gdy:

- na Grupie ciąży prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń;
- jest prawdopodobne że w celu zaspokojenia tego obowiązku zrealizowany zostanie wypływ zasobów z Grupy; i
- kwota może zostać oszacowana w sposób wiarygodny.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej wydatków, które będą wymagane w celu uregulowania zobowiązania, przy zastosowaniu stawki przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie i ryzyka specyficznego dla zobowiązania. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

**5.16. Ujmowanie przychodów**

Przychody obejmują przychody z wynajmu, opłaty serwisowe i opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz sprzedaż nieruchomości.

Przychody z wynajmu na podstawie leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Gdy Grupa zapewnia zachęty dla swoich najemców, koszt zachęty jest ujmowany w okresie leasingu, metodą liniową, jako zmniejszenie przychodów z czynszów.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości są ujmowane, gdy kontrola nad aktywem została przekazana klientowi, co uznaje się za moment, w którym klient przejął tę nieruchomość w posiadanie.

Przychody z opłat serwisowych i za zarządzanie nieruchomościami są ujmowane w okresie, w którym kontrola nad usługą jest przekazywana klientowi, czyli w momencie świadczenia usługi. W przypadku niektórych umów o świadczenie usług przychody są rozpoznawane na podstawie faktycznie świadczonej części usługi stanowiącej procent łącznej opłaty, ponieważ klient korzysta z kilku usług jednocześnie.

Przychody są wyceniane według ceny transakcyjnej uzgodnionej w umowie. Kwoty wykazywane jako przychód są pomniejszone o część zmienną i płatności na rzecz klientów, które nie dotyczą odrębnych usług. Wynagrodzenie może być pomniejszone o rabaty, ulgi handlowe, rabaty i kwoty pobierane w imieniu osób trzecich. W przypadku umów, które zawierają odroczone terminy płatności przekraczające dwanaście miesięcy, Grupa koryguje cenę transakcyjną o wpływ komponentu finansowania, który ujemnie się jako przychody odsetkowe przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej w okresie finansowania.

Należność ujemnie się w momencie zakończenia świadczenia usług, ponieważ w tym momencie wynagrodzenie staje się bezwarunkowe, ponieważ tylko upływ terminu płatności warunkuje wymagalność należności.

Gdy Grupa działa jako agent jako przychód ujmowana jest kwota prowizja.

**5.17. Dywidendy**

Należne dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki są ujmowane jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym dywidendy są uchwalone.

**5.18. Przychody i koszty odsetkowe**

Przychody i koszty z tytułu odsetek ujmowane są w przychodach i kosztach finansowych w wyniku finansowym przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących kwalifikowalnych aktywów, które są kapitalizowane jako część ceny nabycia tego składnika aktywów. Grupa zdecydowała się na kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego na wszystkich kwalifikowalnych aktywach, niezależnie od tego, czy są one wyceniane w wartości godziwej, czy nie.

Metoda efektywnej stopy procentowej to metoda obliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego oraz alokacji przychodów lub kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa, która dokładnie dyskontuje oszacowane

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

37

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

przyszłe płatności lub wpływy pieniężne w całym oczekiwanym okresie użytkowania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, w stosownych przypadkach, do wartości bilansowej netto składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne biorąc pod uwagę wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (na przykład opcje wcześniejszej spłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat kredytowych. Obliczenia obejmują wszystkie opłaty i świadczenia zapłacone lub otrzymane pomiędzy stronami umowy, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji oraz wszystkich innych premii lub rabatów.

#### **5.19. Koszty administracyjne**

Koszty te obejmują opłaty prawne, księgowe, audytowe i inne opłaty. Są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione na zasadzie memoriałowej.

### **6. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

#### **6.1. Czynniki ryzyka finansowego**

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko wynikające z instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Podstawowymi celami funkcji zarządzania ryzykiem finansowym są ustanowienie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko pozostaje w granicach tych limitów.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się zgodnie z polityką zatwierdzoną przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także zasady obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie wolnych środków.

#### **6.2. Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyka rynkowe Grupy wynikają z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały 88% salda kredytów bankowych (w 2020 roku: 72%). Terminowe kontrakty walutowe zabezpieczały 16% ekspozycji netto na PLN (w 2020 roku: 16%).

##### **a. Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim na wahania kursu euro. Ryzyko walutowe powstaje w związku z ujętymi pieniężnymi aktywami i zobowiązaniami finansowymi, które nie są wyrażone w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityka Grupy polega na zabezpieczeniu ryzyka walutowego terminowymi kontraktami walutowymi. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają w toku zwykłej działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują finansowanie dłużne oraz zobowiązania handlowe i inne. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta, to przede wszystkim swapy procentowe i terminowe kontrakty walutowe. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Grupa zarządza ryzykiem walutowym, dopasowując swoje główne wpływy pieniężne do waluty, w której denominowane są główne wpływy

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

38



**TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

pieniężne (takie jak przychody z najmu). Zasadniczo odbywa się to poprzez uzyskanie finansowania w odpowiedniej walucie i zawieranie terminowych kontraktów walutowych.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty; walutą funkcjonalną głównych spółek zależnych Grupy jest polski złoty. Spółka i każda z jej spółek zależnych są narażone na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich waluty funkcjonalne.

<b>31 grudnia 2021</b>	<b>Aktywa finansowe</b>	<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>Ekspozycja netto</b>
EUR	14 539	242 742	-228 203
PLN	42 872	86 019	-43 147
<b>Razem</b>	<b>57 411</b>	<b>328 761</b>	<b>-271 350</b>

<b>31 grudnia 2020</b>	<b>Aktywa finansowe</b>	<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>Ekspozycja netto</b>
EUR	8 067	241 754	-233 687
PLN	34 606	74 901	-40 295
<b>Razem</b>	<b>42 673</b>	<b>316 655</b>	<b>-273 982</b>

Zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 709 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowany jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,5994 na dzień 31 grudnia 2021, w porównaniu do 31 grudnia 2020: 4,6148).

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość wyniku Grupy na możliwe zmiany kursów walutowych zastosowanych na dzień bilansowy w stosunku do waluty funkcjonalnej podmiotów Grupy, przy zachowaniu wszystkich pozostałych zmiennych.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.484 tys. EUR niższy/wyższy. Na dzień 31 grudnia 2020 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.929 tys. EUR niższy / wyższy.

**b. Ryzyko cenowe**

Grupa nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada żadnych kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z wynajmem nieruchomości. Patrz nota 6.2.

**c. Ryzyko przepływów pieniężnych i ryzyko stóp procentowych**

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują istotnych odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku depozytów otrzymanych od najemców. Każda zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na wzrost lub spadek wartości godziwej do ujęcia w innych całkowitych dochodach. Wpływ takich zmian nie powinien być znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowego finansowania dłużnego (nota 22). Kredyty i obligacje o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w zakresie przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnego finansowania o stałym oprocentowaniu i dlatego nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityka Grupy polega na zabezpieczaniu oprocentowania pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stop procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 31 grudnia 2021 roku, podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu efektu zabezpieczenia stóp procentowych, większość pożyczek Grupy jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i mają okres płatności krótszy niż jeden rok, dlatego zakłada się, że te pozycje nie są obciążone ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo dynamicznie analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

39

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2020: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 760 tys. EUR (2020: niższy o 899 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2020: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 760 tys. EUR (2020: wyższy o 899 tys. EUR).

### 6.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony z powodu niewypełnienia zobowiązania. Grupa nie wykazuje znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wiąże się ze środkami pieniężnymi ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu umów najmu od najemców, aktywów umownych, gwarancji najmu, umownych przepływów pieniężnych wynikających z inwestycji w instrumenty dłużne oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie Grupy. Grupa zarządza poziomem akceptowalnego ryzyka kredytowego, ograniczając swoją ekspozycję przypadającą na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega weryfikacji kwartalnej lub częstszej.

Grupa stosuje zasady zapewniające, że umowy najmu są zawierane tylko z najemcami z odpowiednią historią kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda gotówkowe są utrzymywane, a instrumenty pochodne zawierane tylko z instytucjami finansowymi o solidnej ocenie finansowej. Grupa stosuje zasady ograniczające kwotę ekspozycji kredytowej wobec instytucji finansowych. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej:

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

Mimo iż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty najemców podlegają wymogom MSSF 9 dotyczącym utraty wartości, oszacowana strata z tytułu utraty ich wartości byłaby nieistotna.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe według klasy aktywów finansowych innych niż instrumenty pochodne jest następująca:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców	3 236	1 646
Pożyczki	22 912	13 125
Inne aktywa finansowe	4 569	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	21 966
<b>Razem</b>	<b>56 824</b>	<b>41 514</b>

Długoterminowe pożyczki w kwocie 22.896 tys. EUR mają datę zapadalności:

- od 2 do 3 lat – 1.984 tys. EUR;
- od 3 do 5 lat – 20.025 tys. EUR;
- powyżej 5 lat – 887 tys. EUR.

Depozyty podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości, jeżeli należności nie zostaną uregulowane lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

40



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców (brutto)	3 323	1 733
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Należności handlowe – pomniejszone o odpisy</b>	<b>3 236</b>	<b>1 646</b>

Grupa przygotowała analizy wykazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwany wskaźnik strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z powodu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych.

Wszystkie inwestycje w instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu uznaje się za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis aktualizujący ujęty w tym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat za 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała środki pieniężne i ich ekwiwalenty, przedstawiono poniżej:

Instytucja finansowa	Rating	Wystawca ratingu
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millenium SA	BBB-	Fitch
ING Bank N.V.	AA-	Fitch

#### 6.4. Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania w formie odpowiedniej kwoty pozyskanego finansowania i zdolność do zamykania otwartych pozycji.

Pozycja Grupy w zakresie płynności jest codziennie monitorowana i kwartalnie weryfikowana przez Zarząd. Niedyskontowane przepływy pieniężne związane z saldami należnymi o terminie płatności krótszym niż 12 miesięcy na ogół są równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota niedyskontowanych umownych przepływów pieniężnych związanych z pozyskaniem finansowaniem oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota zobowiązania jest ustalana na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - to znaczy przy zastosowaniu stóp procentowych obowiązujących na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

41

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Wymagalne w ciągu 1 roku	64 636	22 046
Wymagalne w drugim roku	94 426	107 173
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	191 253	186 523
Wymagalne w okresie od 5 lat	3	46 910
<b>Razem</b>	<b>350 318</b>	<b>362 652</b>

## 6.5. Zarządzanie kapitałem

Celami Grupy w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotów akcjonariuszom i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymania optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia kosztu kapitału. Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa może dostosować kwotę dywidend wypłaconych akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał na podstawie wskaźnika dźwigni finansowej. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitału. Zadłużenie netto jest obliczane przez Grupę jako suma zadłużenia pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty i pomniejszona o finansowanie dostarczone przez podmioty powiązane spoza Grupy. Całkowity kapitał oblicza się jako kapitał własny, wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, powiększonym o zadłużenie netto oraz o zadłużenie w stosunku do podmiotów powiązanych spoza Grupy.

Wskaźnik dźwigni na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Kredyty i obligacje	315 587	303 319
Zobowiązania leasingowe	1 015	1 039
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-26 107	-21 966
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-2 421	-37 878
<b>Dług netto</b>	<b>288 074</b>	<b>244 514</b>
Kapitał własny	196 346	185 940
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	2 421	37 878
<b>Razem kapitały</b>	<b>486 841</b>	<b>468 332</b>
Wskaźnik dźwigni	59%	52%

## 6.6. Szacunki wartości godziwej

### a. Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Tabela poniżej prezentuje instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej w podziale na metody wyceny.

Poziomy wyceny do wartości godziwej:

- Ceny notowane (niekorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które można zaobserwować dla składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (ceny) lub pośrednio (inne niż ceny) (Poziom 2).
- Dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne) (Poziom 3).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

42

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	587	0	587
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 080	0	3 080

31 grudnia 2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	1 159	0	1 159
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 209	0	3 209

W ciągu roku nie było transferów między poziomami 1 i 2.

Polityka Grupy polega na ujęciu transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

#### Instrumenty finansowe na poziomie 2

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagiełdowe instrumenty pochodne) ustala się, stosując techniki wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie obserwowalnych danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne, i w jak najniższym stopniu opierają się na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeżeli wszystkie znaczące dane wejściowe wymagane do wyceny instrumentu w wartości godziwej są możliwe do zaobserwowania, instrument ten należy do poziomu 2.

Jeżeli co najmniej jedna znacząca dana wejściowa nie jest oparta na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, instrument należy do poziomu 3.

Techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

- notowane ceny rynkowe lub inne notowania dla podobnych instrumentów;
- wartość godziwa swapów stóp procentowych i opcji CAP obliczana jest jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obserwowalnych krzywych stóp procentowych;
- wartość godziwa terminowych kontraktów walutowych jest ustalana przy użyciu terminowych kursów wymiany na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a uzyskana wartość jest dyskontowana do wartości bieżącej; i
- inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są stosowane do ustalenia wartości godziwej dla pozostałych instrumentów finansowych.

#### b. Aktywa i zobowiązania nieutrzymywane w wartości godziwej ale dla których wartość godziwa jest ujawniana

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	3 236	3 236
Pożyczki	0	22 912	0	22 912
Inne aktywa finansowe	0	4 569	0	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	0	0	26 107
<b>Razem</b>	<b>26 107</b>	<b>27 481</b>	<b>3 236</b>	<b>56 824</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania handlowe i inne	0	4 280	0	4 280
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	315 587	0	315 587
Zobowiązania leasingowe	0	1 015	0	1 015
Inne zobowiązania finansowe	0	4 799	0	4 799
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

43

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	1 646	1 646
Pożyczki	0	13 125	0	13 125
Inne aktywa finansowe	0	4 777	0	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 966	0	0	21 966
<b>Razem</b>	<b>21 966</b>	<b>17 902</b>	<b>1 646</b>	<b>41 514</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania handlowe i inne	0	3 050	0	3 050
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	303 319	0	303 319
Zobowiązania leasingowe	0	1 039	0	1 039
Inne zobowiązania finansowe	0	6 038	0	6 038
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>313 446</b>	<b>0</b>	<b>313 446</b>

Aktywa i zobowiązania ujęte w powyższej tabeli są wyceniane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe są zbliżone do wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw obejmują kwoty umowne związane z rozliczeniem transakcji i innych zobowiązań wobec Grupy. Zobowiązania handlowe i inne oraz pożyczki stanowią kwoty umowne i zobowiązania należne wierzycielom Grupy.

## 7. Kluczowe szacunki i osądy

Szacunki i osądy podlegają ciągłej weryfikacji i opierają się na doświadczeniach historycznych skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

### 7.1. Kluczowe szacunki i założenia

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki księgowe z definicji rzadko dorównują powiązanym faktycznym wynikom. Szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które wiążą się ze znacznym ryzykiem spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały przedstawione poniżej.

#### a. Nieruchomości inwestycyjne (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w nocie 15.

#### b. Instrumenty pochodne (Instrumenty pochodne – aktywa i zobowiązania)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w nocie 6.6.

### 7.2. Kluczowe osądy zastosowane w polityce rachunkowości Grupy

#### a. Waluta funkcjonalna

Przy określaniu waluty funkcjonalnej spółek zależnych konieczna jest znaczna ocena, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej reprezentuje skutki ekonomiczne transakcji leżących u podstaw rozliczeń i wydarzeń polskich spółek zależnych i w jednostce dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro.

## 8. Segmenty operacyjne

Grupa działa w jednym segmencie - rynku nieruchomości komercyjnych.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

44

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

## 9. Przychody z kontraktów z klientami

Spółka ma siedzibę w Holandii, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są głównie z aktywów nieruchomościowych, które są w posiadaniu spółek Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, którym jest Polska.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców i żaden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą nie stanowi więcej niż 10% przychodów Grupy.

Większość przychodów Grupy związanych z usługami świadczonymi dla najemców jest ujmowana w danym okresie.

## 10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych

	2021	2020
Oплата serwisowa, netto	199	1 136
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	259	230
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 715	1 319
<b>Razem</b>	<b>2 173</b>	<b>2 685</b>

## 11. Koszty administracyjne

	2021	2020
Usługi prawne i doradcze	343	600
Usługi zarządzania aktywami	343	400
Księgowość, obsługa administracyjna	606	623
Podatki i inne opłaty	9	29
Pozostałe	130	359
<b>Razem</b>	<b>1 431</b>	<b>2 011</b>

## 12. Koszty odsetkowe netto

	2021	2020
Przychody odsetkowe	-392	-748
Koszty odsetek od leasingów	54	54
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	7 662	6 323
Koszty odsetek od obligacji	1 485	1 822
Pozostałe	6	29
<b>Razem</b>	<b>8 815</b>	<b>7 480</b>

## 13. Inne koszty finansowe netto

	2021	2020
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	-737	-82
Wycena instrumentów pochodnych	1 874	107
Pozostałe koszty finansowe netto	553	2 834
<b>Razem</b>	<b>1 690</b>	<b>2 859</b>

## 14. Podatek dochodowy

	2021	2020
Podatek bieżący	366	675
Podatek odroczony	2 673	4 424
<b>Razem</b>	<b>3 039</b>	<b>5 099</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

45

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Podatek od zysku Grupy przed opodatkowaniem różni się od teoretycznej kwoty, która powstałaby przy zastosowaniu średniej ważonej stawki podatkowej (19%) od mających zastosowanie zysków skonsolidowanych spółek w następujący sposób:

	2021	2020
<b>Wynik brutto</b>	<b>13 164</b>	<b>23 282</b>
<b>Podatek obliczony w oparciu o stawki obowiązujące w kraju w którym spółki mają siedzibę</b>	<b>2 501</b>	<b>4 424</b>
Wpływ podatkowy:		
Koszty niepodatkowe	538	675
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>3 039</b>	<b>5 099</b>
Efektywna stawka podatkowa	23%	22%

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln zł, kosztów reprezentacji oraz minimalnego podatku od nieruchomości komercyjnych, płaconego nawet jeśli podmiot poniósł stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

Zmiany w podatkach odroczonych zostały zaprezentowane poniżej:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (wycena gruntów)	Odsetki naliczone	Straty podatkowe	Inne	Razem
<b>1 stycznia 2020</b>	<b>489</b>	<b>3 140</b>	<b>4 213</b>	<b>429</b>	<b>8 271</b>
Zmiana ujęta w rachunku wyników	-89	2 980	401	153	3 445
Przeliczenie wartości w walutach obcych	116	-288	-337	-233	-742
<b>Razem</b>	<b>516</b>	<b>5 832</b>	<b>4 277</b>	<b>349</b>	<b>10 974</b>
Netowanie					-10 538
<b>31 grudnia 2020</b>					<b>436</b>
Zmiana ujęta w rachunku wyników	273	-687	-41	-248	-703
Przeliczenie wartości w walutach obcych	0	0	538	0	538
<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>37</b>
Netowanie	<b>790</b>	<b>5 168</b>	<b>4 785</b>	<b>103</b>	<b>10 846</b>
Zmiana ujęta w rachunku wyników					-9 999
<b>31 grudnia 2021</b>					<b>847</b>

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne	Koszt zamortyzowany długu	Inne	Razem
<b>1 stycznia 2020</b>	<b>26 284</b>	<b>1 709</b>	<b>136</b>	<b>28 129</b>
Zmiana ujęta w rachunku wyników	8 416	-786	239	7 869
Przeliczenie wartości w walutach obcych	-2 286	-58	-68	-2 412
<b>Razem</b>	<b>32 414</b>	<b>865</b>	<b>307</b>	<b>33 586</b>
Netowanie				-10 538
<b>31 grudnia 2020</b>				<b>23 048</b>
Zmiana ujęta w rachunku wyników	1 823	301	-154	1 970
Przeliczenie wartości w walutach obcych	100	463	1	564
<b>Razem</b>	<b>34 337</b>	<b>1 629</b>	<b>154</b>	<b>36 120</b>
Netowanie				-9 999
<b>31 grudnia 2021</b>				<b>26 121</b>

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały ujęte w odniesieniu do podatku u źródła i innych podatków, które byłyby należne w związku z zyskami zatrzymanymi jednostek zależnych, ponieważ Grupa jest w stanie kontrolować termin odwrócenia różnic i jest prawdopodobne, że różnice nie będą odwracane w przewidywalnej przyszłości.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

46



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Nie ma innych istotnych nierozpoznanych aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

### 15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty) wyceniane są w wartości godziwej.

	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
<b>Na początek okresu</b>	<b>444 669</b>	<b>30 428</b>	<b>396 448</b>	<b>70 001</b>
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 816	-1 801	32 859	-518
Zbycie	0	0	-51	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	4 502	702	11 827	1 697
Przemieszczenia pomiędzy kategoriami nieruchomości	0	0	38 267	-38 267
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	2 090	108	-34 681	-2 485
<b>Na koniec okresu</b>	<b>454 077</b>	<b>29 437</b>	<b>444 669</b>	<b>30 428</b>

Polityka Grupy zakłada rozpoznawanie transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

Na koniec 2021 roku nie było projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty, pozycja zawierała jedynie grunty (na koniec 2020 roku: brak).

Kredyty, pożyczki i obligacje są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641.010 tys. EUR (nota 22). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

#### Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2021 roku przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane kwalifikacje zawodowe i posiadają doświadczenie w odpowiedniej lokalizacji i segmentach rynku. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich bieżące wykorzystanie odpowiada najlepszemu możliwemu ich wykorzystaniu. Grupa dokonuje przeglądu wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe wykorzystywane do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; i
- prowadzi rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami.

#### Informacje o wycenach wartości godziwej przy użyciu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (poziom 3) dla 2021 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych zakłada średnią teoretyczną stopę zwrotu (yield) na poziomie 6,2% (2020 rok: 6,4%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (wskaźniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe) jak i czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,4% (2020 rok: wzrost o 19,1%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby wyższy o 71.311 tys. EUR ze względu na wyższy wynik netto (2020 rok: wyższy o 68.963 tys. EUR).

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych byłyby o 100 punktów bazowych wyższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

47

**TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

spadłaby o 14% (2020 rok: spadek o 13,9%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 51.347 tys. EUR ze względu na niższy wynik netto (2020 rok: niższy o 50.087 tys. EUR).

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców, a żaden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą nie generuje więcej niż 10% przychodów Grupy.

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Oczekiwane wskaźniki pustostanów mogą wpływać na stopy zwrotu - wyższe wskaźniki pustostanów powodują wyższe stopy zwrotu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wzrost kosztów budowy, który poprawia cechy nieruchomości, może spowodować wzrost przyszłych wartości czynszów. Wzrost przyszłych przychodów z wynajmu może być związany z wyższymi kosztami. Jeśli pozostały okres leasingu się wydłuży, stopa zwrotu może się zmniejszyć.

**Techniki wyceny leżące u podstaw oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo**

Dla nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości bilansowej 454.077 tys. EUR wycenę ustalono na podstawie prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w oparciu o znaczące nieobserwowalne dane wejściowe (wyłączając grunty o wartości 29.437 tys. EUR wycenione metodą porównywalną). Te dane wejściowe obejmują:

**Przyszłe wpływy pieniężne z wynajmu** - oparte na faktycznej lokalizacji, rodzaju i jakości nieruchomości oraz poparte warunkami wszelkich istniejących umów najmu, innych umów lub dowodów zewnętrznych, takich jak bieżące rynkowe czynsze za podobne nieruchomości;

**Stopy dyskontowe** - odzwierciedlające bieżące oceny rynku dotyczące niepewności co do kwoty i harmonogramu przepływów pieniężnych;

**Premia za ryzyko** - różnica pomiędzy oczekiwaną stopą zwrotu a stopą wolną od ryzyka;

**Szacowane wskaźniki pustostanów** - na podstawie bieżących i oczekiwanych przyszłych warunków rynkowych po wygaśnięciu jakiegokolwiek aktualnego najmu;

**Koszty utrzymania** - w tym niezbędne inwestycje w celu utrzymania funkcjonalności nieruchomości przez przewidywany okres użytkowania; i

**Wartość końcowa** - biorąc pod uwagę założenia dotyczące kosztów utrzymania, współczynników pustostanów i czynszów rynkowych.

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian w technikach wyceny.

**16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody**
**16.1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Grupa nie posiada i nie posiadała w roku ubiegłym aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

**16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Pochodne instrumenty finansowe są klasyfikowane przez Grupę jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9.

Zmiany i korekty wartości godziwej wynikające ze zmian szacunkowych przepływów pieniężnych ujmowane są w ramach zmiany netto wartości godziwej aktywów finansowych.

Szczegóły dotyczące instrumentów pochodnych znajdują się w nocie 19.

**17. Należności od najemców**

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności	3 323	1 733
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Razem</b>	<b>3 236</b>	<b>1 646</b>

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

48

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mogą zostać otrzymane, która jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stawek rynkowych w celu ustalenia wartości godziwej.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa ma dużą liczbę najemców.

W 2021 roku Grupa nie rozpoznała straty w związku z utratą wartości należności handlowych (2020 rok: zero). Straty są ujmowane w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	2021	2020
<b>Początek roku</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Ujęcie odpisów	0	0
<b>Koniec roku</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

Podział wartości bilansowej należności handlowych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

#### 18. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa

Inne aktywa finansowe obejmują głównie środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie finansowania długoterminowego.

Inne obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe, zachęty leasingowe, należności podatkowe i inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

#### 19. Instrumenty pochodne

	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	587	272	1 159	913
Kontrakty walutowe typu forward	0	2 808	0	2 296
<b>Razem</b>	<b>587</b>	<b>3 080</b>	<b>1 159</b>	<b>3 209</b>

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty terminowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP służą do ustalania płatności odsetkowych zmiennych instrumentów dłużnych. Terminowe kontrakty wymiany służą do zabezpieczenia prognozowanych transakcji i pożyczek w walutach obcych przed ryzykiem walutowym.

Nominalne kwoty nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 36.490 tys. EUR (2020 rok: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych i opcji CAP na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 239.593 tys. EUR (2020 rok: 192.309 tys. EUR).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

49

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej::

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	CAP	27.12.2022	4 724
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	59 036
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 522
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2022	36 490
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	18 441
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
J-Home SA	IRS	21.02.2022	18 487
J-Home SA	IRS	13.08.2026	24 610
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 282
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

## 20. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

## 21. Kapitał podstawowy

Łączna zatwierdzona liczba akcji zwykłych wynosi 1.877.099 (2020: 1.877.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2020: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2020 rok: wszystkie akcje opłacone).

## 22. Kredyty, pożyczki i obligacje

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Koszty odsetek mogą wzrosnąć lub zmniejszyć w wyniku zmian stóp procentowych.

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>Pożyczki i obligacje</b>	<b>43 710</b>	<b>37 878</b>
długoterminowe	43 678	37 773
krótkoterminowe	32	105
<b>Kredyty</b>	<b>271 877</b>	<b>265 441</b>
długoterminowe	225 582	259 094
krótkoterminowe	46 295	6 347
<b>Razem</b>	<b>315 587</b>	<b>303 319</b>

Zobowiązania obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641.010 tys. EUR (nota 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

Wartość godziwa zobowiązań była zbliżona do ich wartości bilansowej na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	32	46 295	105	6 347
Wymagalne w drugim roku	340	108 201	3 946	94 520
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	17 406	93 048	19 743	148 666
Wymagalne po pięciu latach	25 932	24 333	14 084	15 908
<b>Razem</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>	<b>37 878</b>	<b>265 441</b>

Wartość bilansową pożyczek Grupy wyrażonych w walutach obcych przedstawiono w notce 6.2.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

50

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
<b>1 stycznia 2020</b>	<b>50 288</b>	<b>249 369</b>	<b>299 657</b>
Wpływy z zadłużenia	25 011	43 925	68 936
Spląty zadłużenia	-40 116	-25 854	-65 970
Inne zmiany	1 063	0	1 063
Różnice kursowe z przeliczenia	1 632	-1 999	-367
<b>31 grudnia 2020</b>	<b>37 878</b>	<b>265 441</b>	<b>303 319</b>
Wpływy z zadłużenia	28 348	7 484	35 832
Spląty zadłużenia	-25 534	-8 275	-33 809
Inne zmiany	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe z przeliczenia	63	103	166
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>	<b>315 587</b>

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2021 roku były na bezpiecznym poziomie i nie było wystąpiły żadne naruszenia kovenantów.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
<b>Olivia Seven Sp. z o.o.</b>	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	70% podczas trwania umowy	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
<b>Olivia Gate Sp. z o.o. &amp; J-Home SA</b>	120%	12M	135%	6M	n/d	n/d	70%; w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
<b>Olivia Prime B Sp. z o.o.</b>	120%	12M	120%	12M	120%	12M	65% podczas trwania umowy	75%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
<b>Olivia Point&amp;Tower Sp. z o.o.</b>	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	70% w roku 2020; w każdym kolejnym roku 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
<b>Olivia 4 SA</b>	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
<b>Olivia Star SA</b>	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

51

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

### 23. Zobowiązania handlowe i inne

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania handlowe	2 385	2 322
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	1 895	728
<b>Razem</b>	<b>4 280</b>	<b>3 050</b>

Szacowana wartość godziwa powyższych zobowiązań to zdyskontowane kwoty szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych i jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

Podział wartości bilansowych zobowiązań handlowych i innych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

### 24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i usługodawców.

Pozostałe zobowiązania obejmują głównie zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

### 25. Dywidendy

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

### 26. Połączenia jednostek

29 grudnia 2021 roku Spółka nabyła 100% kapitału zakładowego Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA), spółkę finansującą Grupę. Olivia Fin Sp. z o.o. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki komandytariusza Olivia Fin Sp. z o.o. SKA. Cena zapłacona składała się z płatności gotówkowej w kwocie 101 tys. PLN.

Nabycie jest połączeniem jednostek pod wspólną kontrolą, ponieważ ostatecznym podmiotem kontrolującym wszystkie zaangażowane podmioty jest pan Maciej Grabski. Zgodnie z polityką Grupy różnica pomiędzy ceną zapłaconą a wartością księgową aktywów i zobowiązań jednostki przejmowanej na dzień transakcji, została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku nabycia przedstawiają się następująco:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 285	
Należności handlowe	3 795	
Inne należności krótkoterminowe	44	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21	
Inne aktywa krótkoterminowe	308	
Długoterminowe pożyczki i obligacje	166 922	
Długoterminowe aktywa finansowe	50	
Inne należności długoterminowe	1 024	
Inne aktywa długoterminowe	2 441	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	342	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-188 237	
Zobowiązania handlowe i inne	-251	
<b>Aktywa netto w wartościach księgowych</b>	<b>-1 256</b>	<b>tys. PLN</b>
Cena nabycia	101	tys. PLN
<b>Różnica</b>	<b>-1 357</b>	<b>tys. PLN</b>
Kurs PLN/EUR	4,5994	
<b>Różnica po przeliczeniu</b>	<b>-295</b>	<b>tys. EUR</b>

Grupa wybrała perspektywny sposób prezentacji połączeń jednostek pod wspólną kontrolą. Przejęta spółka nie wpłynęła na wyniki Grupy w 2021 roku, ponieważ przejęcie nastąpiło na koniec roku. Gdyby nabycie

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

52



**TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

*(Wszystkie kwoty w tys. EUR)*

miało miejsce 1 stycznia 2021 r., skonsolidowane przychody pro-forma byłyby wyższe o 16 tys. EUR, a zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. byłby niższy o 604 tys. EUR.

Wpływ środków pieniężnych wydanych w celu nabycia jednostki zależnej pomniejszony o przejęte środki pieniężne (w tys. EUR):

Cena zapłacona	22
Minus: Środki pieniężne w nabywanej spółce	-2 671
<b>Wpływ netto – przepływ z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 649</b>

Koszty transakcji były nieistotne i zostały ujęte w kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat oraz w operacyjnych przepływach pieniężnych w rachunku przepływów pieniężnych.

W roku kończącym się 31 grudnia 2020 r. nie dokonano żadnych połączeń.

**27. Zobowiązania warunkowe**

Spółka udzieliła gwarancji spółce Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (dawniej OG Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA) na maksymalną kwotę 150 mln PLN (33 mln EUR), jako zabezpieczenie programu obligacji z limitem 100 mln PLN (22 mln EUR). Na koniec 2021 roku Olivia Fin Sp. z o.o. SKA wyemitowała obligacje na kwotę 75,8 mln PLN (16,4 mln EUR).

Grupa nabyła Olivia Fin Sp. z o.o. SKA w grudniu 2021 r., w związku z tym jej zobowiązania z tytułu obligacji zostały ujęte w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W związku z tym na koniec 2021 roku gwarancja nie jest istotna z punktu widzenia Grupy.

Emisja obligacji, w ramach powyżej opisanej gwarancji, na kwotę 13 mln PLN (łącznie 88,8 mln PLN), gwarantowana przez Spółkę na 150% wyemitowanej kwoty, miała miejsce 11 kwietnia 2021 r.

**28. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

Jednostką dominującą Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która jest pośrednio lub bezpośrednio właścicielem 100% akcji Spółki. Ostatecznym podmiotem dominującym w Grupie jest pan Maciej Grabski. Grupa nie zawierała istotnych transakcji z jednostką dominującą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2021 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2021 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Tonsa SCA SICAV RAIF	0	0	2 421	0	0	0
Olivia Serwis Sp. z o.o.	37	1 014	0	263	1 445	1 089
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	473	14	2 999
RS Sp. z o.o.	1 798	0	0	0	46	0
Fundacja Gdańsk Global	7	336	0	18	1 080	86
PSDW Sp. z o.o.	1 340	0	0	0	36	0
Construction+ Sp. z o.o.	659	9	0	75	52	541
TP2 Sp. z o.o.	1 162	0	0	0	31	0
STE Sp. z o.o.	981	0	0	0	42	0
Security+ Sp. z o.o.	0	4	0	147	61	809
ENERGY+ Sp. z o.o.	872	0	0	0	2	0
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA	0	67	0	0	571	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	136	0	26	20	341
OBC Sp. z o.o.	295	0	3	0	1	72
Olivia Six Sp. z o.o.	69	336	53	125	4	129
Inne	202	10	0	39	70	116
<b>Razem</b>	<b>7 422</b>	<b>1 912</b>	<b>2 477</b>	<b>1 166</b>	<b>3 475</b>	<b>6 182</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

53

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Transakcje przeprowadzone w 2020 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2020 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
OBC Sp. z o.o.	97	0	16 823	0	101	323
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	196	12 575	222	0	0
Olivia Serwis Sp. Zo.o.	3 194	603	0	5	1 042	28
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. zo.o. Sp. k.	437	42	3 512	26	4	338
STE Sp. z o.o.	1 519	0	0	0	1	0
Contractor Sp. z o.o.	0	3	0	114	1	1 304
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	962	94	0	87
GPT Invest Sp z o.o.	1 119	0	0	0	19	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	9	0	185	8	754
Construction+ (dawniej Fordońska "OP3" Sp. z o.o.)	0	7	0	244	103	546
RS Sp. z o.o.	851	0	0	0	2	0
Fundacja Gdańsk Global	7	113	0	14	607	91
ViviaProjektOne Sp. z o.o.	741	0	0	0	32	0
Service+ Sp. z o.o.	0	0	0	77	0	642
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	113	2	480
Olivia Star Top Sp.z o.o.	525	1	0	0	16	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k. *	0	154	110	124	0	0
BMP1 Sp. Zo.o.	0	36	0	17	20	274
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.*	0	181	0	9	0	0
Telecom+ Sp. z o.o.	0	2	0	27	48	107
Azo Digital Sp. z o.o.	95	0	0	0	3	67
Fordońska Office Sp. z o.o. *	60	0	0	0	61	0
Inne	9	3	122	77	21	40
<b>Razem</b>	<b>8 654</b>	<b>1 350</b>	<b>34 104</b>	<b>1 348</b>	<b>2 091</b>	<b>5 081</b>

Przychody dotyczą głównie wynajmu powierzchni biurowej. Zakupy dotyczą głównie usług księgowych, prawnych i doradczych, usług marketingowych oraz usług związanych z bieżącym utrzymaniem części wspólnych obiektów.

Zarządy spółek Grupy w 2021 roku otrzymały wynagrodzenie w wysokości 78 tys. EUR (132 tys. EUR w roku 2020). Wynagrodzenie dla pozostałej kluczowej kadry kierowniczej wyniosło 428 tys. EUR w 2021 roku i 590 tys. EUR w 2020 roku.

## 29. Inne ujawnienia

Pracownicy Grupy to członkowie Zarządów oraz pracownicy odpowiedzialni za kluczowe procesy biznesowe, takie jak komercjalizacja, inwestycje i kwestie prawne.

Opłaty dla audytorów związane ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem Spółki wyniosły 108 tys. EUR w roku 2021 i 66 tys. EUR w roku 2020 i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań. Kwoty nie uwzględniają podatku VAT.

Wymienione powyżej opłaty dotyczą procedur badania spółki i jej skonsolidowanych podmiotów przez audytorów zewnętrznych, o których mowa w art. 1 ust. 1 Holenderskiej Ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

54

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Oplaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

### 30. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy

#### Ocena wpływu pandemii COVID-19 i wojny na Ukrainie na sytuację finansową Grupy i perspektywy dalszego rozwoju

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich krajów świata. Przeciwdziałanie jego skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku miał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W 2021 roku pandemia była nadal ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość i lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczenia, a także wsparcie państwa sprawiły, że Polska poradziła sobie z takimi wyzwaniami. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki działalności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kwartale 2021 r. (wzrost o 7,3% r/r; znacznie powyżej prognoz, które okazały się wysoce konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym, w obliczu agresji Rosji na Ukrainę i trwającej wojny, pogorszyły się perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie, a polska gospodarka, zdaniem niektórych ekonomistów, może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w 2022 roku będą m.in. szok kosztowo-cenowy (głównie wojna w Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność dostaw surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji może spowolnić popyt w Polsce i niekorzystnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę czynników i dynamikę sytuacji, nie można wykluczyć, że obecne prognozy będą musiały być okresowo rewidowane.

Skala i trwałość negatywnego wpływu wojny w Ukrainie na gospodarkę zależą będzie od jej intensywności. W każdym razie będzie to scenariusz stagflacyjny. Obecnie Grupa nie widzi negatywnych skutków wojny. Grupa nie ma rosyjskich najemców objętych sankcjami, a także nie wykorzystuje gazu do ogrzewania, więc nie mają na nią wpływu wprowadzone przez Rosję cięcia w dostawach gazu.

Zdaniem Zarządu Spółki popyt na powierzchnię biurową w 2022 roku będzie kontynuował stopniowy trend wzrostowy zapoczątkowany w drugiej połowie ubiegłego roku. Mimo niepewności, jaka zaistniała na rynku biurowym w wyniku pandemii, blisko dwa lata po wprowadzeniu pierwszych ograniczeń, biura pozostają dla najemców ważnym elementem działalności biznesowej i nadal cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, wobec stopniowego zapełniania najemcami projektów rozpoczętych przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W efekcie w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszów na rynku nieruchomości biurowych. W najbliższych kwartałach należy spodziewać się rosnącego zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów – pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki szacuje, że na rynek biurowy w latach 2022-2023 będą miały wpływ dwie sprzeczne tendencje: luka podażowa, która zacznie się materializować i powroty do biur (efekt kończącej się pandemii i napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudnieni m.in. przez najemców biurowych).

### 31. Zdarzenia po dniu bilansowym

W lutym 2022 r. Rosja zaatakowała Ukrainę, co doprowadziło do nałożenia na Rosję sankcji przez wiele krajów. Wpływ wojny na Ukrainie został opisany w nocy 30. Od dnia bilansowego nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

55

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
 Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
 (wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2021

(Przed podziałem wyniku)

	Nota	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>196 772</b>	<b>186 223</b>
Udziały w jednostkach zależnych	2	196 772	186 223
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>14</b>	<b>53</b>
Należności		2	41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	12	12
<b>Aktywa razem</b>		<b>196 786</b>	<b>186 276</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>4</b>	<b>196 346</b>	<b>185 940</b>
Kapitał podstawowy		187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-10 194	-10 770
Zyski zatrzymane		8 705	-9 183
Zysk netto		10 125	18 183
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>315</b>	<b>215</b>
Pożyczki od akcjonariuszy	5	315	215
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>125</b>	<b>121</b>
Zobowiązania handlowe i inne		25	17
Pożyczki od akcjonariuszy	6	13	8
Rozliczenia międzyokresowe bierne		87	96
<b>Razem pasywa</b>		<b>196 786</b>	<b>186 276</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

56

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020**

	<b>Nota</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021</b>	<b>01-01-2020 31-12-2020</b>
Przychody brutto		109	41
Koszty administracyjne	7	-220	-200
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	9	-11	0
Koszty odsetkowe netto		1	-3
<b>Zysk brutto</b>		<b>-121</b>	<b>-162</b>
Podatek dochodowy		0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych		10 246	18 345
<b>Zysk netto</b>		<b>10 125</b>	<b>18 183</b>

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

57

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

Tonsa Commercial REI N.V. (Spółka) prowadzi wyłącznie działalność holdingową. Struktura Spółki opisana w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dotyczy również sprawozdania finansowego Spółki.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami Rozdziału 9, Księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego, dotyczącymi sprawozdawczości finansowej. Zasady te zawierają również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych, będących instrumentami kapitałowymi bądź zobowiązaniami finansowymi.

Rok finansowy Spółki obejmował okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021.

#### Zasady określania wyniku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z art. 362 § 8 Rozdziału 2 holenderskiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zasady ujmowania i wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mają również zastosowanie do jednostkowego sprawozdania finansowego, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się na stronach od 24 do 36. Jeśli skonsolidowane sprawozdanie nie zawiera odpowiednich ujawnień zostały one włączone do jednostkowego sprawozdania finansowego.

#### Udziały w spółkach zależnych

Jednostki zależne objęte konsolidacją to wszystkie jednostki (w tym jednostki pośrednio zależne), nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka kontroluje jednostkę, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów z zaangażowania w spółkę zależną i ma możliwość wpływania na te zwroty poprzez swoją władzę nad jednostką zależną. Udziały w jednostkach zależnych są ujmowane od dnia, w którym kontrola została przekazana spółce lub jej pośrednim jednostkom dominującym. Udziały są wyłączone z bilansu z momentem ustania kontroli.

Przejęcia są ujmowane według wartości bilansowej na dzień nabycia. Wszelkie korekty godziwej wartości rynkowej związane z transakcją nabycia, zostały rozliczone w zyskach zatrzymanych.

Investycje w jednostki zależne wycenia się w wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto opiera się na wycenie aktywów, rezerw i pasywów oraz ustalaniu zysku w oparciu o zasady zastosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na niezrealizowane zyski jednostek zależnych utworzono rezerwę.

#### Wynik z wyceny udziałów

Wynik z wyceny udziałów w jednostkach zależnych rozpoznawany od dnia nabycia.

### 2. Aktywa trwałe

<b>1 stycznia 2021</b>	<b>186 223</b>
Nabycie jednostki w 2021	22
Strata na nabyciu	-295
Różnice kursowe z przeliczenia	576
Udział w wyniku jednostek zależnych	10 246
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>196 772</b>

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

58



TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(wszystkie kwoty w tys. EUR)

W bieżącym roku obrotowym Spółka nabyła:

Data	Spółka	Wynagrodzenie w wartości godziwej	Wynagrodzenie w wartości księgowej
29-12-2021	OG-Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA	22	22
<b>Razem</b>		<b>22</b>	<b>22</b>

### 3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty Spółki są do swobodnej dyspozycji.

### 4. Kapitały

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
<b>1 stycznia 2021</b>	<b>187 710</b>	<b>-10 770</b>	<b>-9 183</b>	<b>18 183</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto	0	0	0	10 125	<b>10 125</b>
<b>Całkowite dochody za rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 125</b>	<b>10 125</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	0	576	0	0	<b>576</b>
Podział wyniku - 2020	0	0	18 183	-18 183	<b>0</b>
Połączenia jednostek	0	0	-295	0	<b>-295</b>
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>187 710</b>	<b>-10 194</b>	<b>8 705</b>	<b>10 125</b>	<b>196 346</b>
<b>1 stycznia 2020</b>	<b>187 710</b>	<b>3 900</b>	<b>-19 248</b>	<b>10 294</b>	<b>182 656</b>
Zysk netto	0	0	0	18 183	18 183
<b>Całkowite dochody za rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 183</b>	<b>18 183</b>
Podział zysku 2019	0	0	10 294	-10 294	<b>0</b>
Strata na połączeniach	0	0	-229	0	<b>-229</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	0	-14 670	0	0	<b>-14 670</b>
<b>31 grudnia 2020</b>	<b>187 710</b>	<b>-10 770</b>	<b>-9 183</b>	<b>18 183</b>	<b>185 940</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.670.800 (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a kapitał wyemitowany i opłacony wynosi 187.709.900 euro (sto osiemdziesiąt siedem milionów siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.877.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz nota 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

#### Kapitały ustawowe

Kapitały ustawowe (różnice kursowe z przeliczenia) w jednostkowym bilansie są kapitałami, które muszą być utrzymywane zgodnie z holenderskim kodeksem cywilnym i składają się z różnic kursowych z przeliczenia.

#### Różnice kursowe z przeliczenia

Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych zawierają wszystkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia rocznego sprawozdania finansowego z działalności zagranicznej w PLN (patrz nota 5.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Różnice kursowe z przeliczenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym -10.943 tys. EUR.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

59

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie kwoty w tys. EUR)

Różnice kursowe z przeliczenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym -10.194 tys. EUR.

Różnica wynika z tego, że Spółka została utworzona na dzień 14 listopada 2018 roku. Spółki zależne były nabywane stopniowo w trakcie 2019 roku. Dla celów konsolidacji uwzględniono wyniki za cały rok 2019, na potrzeby Spółki jedynie wyniki od momentu nabycia.

### Zyski zatrzymane

Spółka rozlicza w skonsolidowanym sprawozdaniu połączenia jednostek gospodarczych stosując założenie wspólnej kontroli. Zyski zatrzymane za rok 2021 wynoszą 10.125 tys. EUR.

### Proponowany podział zysku

Statut Spółki stanowi, że o podziale wyniku po opodatkowaniu w roku obrotowym decyduje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

W oczekiwaniu na decyzję w tej sprawie przez Walne Zgromadzenie, nieprzypisany wynik po opodatkowaniu za rok obrotowy jest ujmowany odrębnie w kapitale własnym jako wynik za rok obrotowy.

## 5. Zobowiązania długoterminowe

	01-01-2021/ 31-12-2021
<b>1 stycznia 2020</b>	<b>215</b>
Nowe pożyczki	100
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>315</b>

Pożyczki zostały udzielone przez wspólnika. 115 tys. EUR będzie wymagalne w ciągu 1 roku, a 100 tys. EUR będzie wymagalne od 1 do 5 lat. Oprocentowanie obu pożyczek zostało ustalone na 3-miesięczny Euribor +2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

## 6. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy

Na krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy składają się rozliczenia międzyokresowe kosztów i należne odsetki. Nie ma postanowień umownych dotyczących krótkoterminowych pożyczek od akcjonariuszy. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

## 7. Koszty administracyjne

	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Usługi prawne i doradcze	26	15
Usługi audytu	86	76
Usługi księgowe, administracyjne	72	94
Pozostałe	36	15
<b>Razem</b>	<b>220</b>	<b>200</b>

## 8. Zatrudnienie

W roku obrotowym Spółka zatrudniała 1 pracownika. Pracownik pracował od 1 września 2021 r. w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%. Nikt nie był zatrudniony poza Holandią (2020: 0).

## 9. Wynagrodzenie Zarządu

W ciągu roku obrotowego J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektora w wysokości 10 tys. EUR (2020: 0). Związany z tym koszt składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 1 tys. EUR (2020: 0), a więc łączny koszt wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia wyniósł 11 tys. EUR (2020: 0). Pan R. Frassino i Pan M. Leininger otrzymali wynagrodzenie w formie płatności za usługi odpowiednio w wysokości 1 tys. i 14 tys. EUR. Ich wynagrodzenie zostało ujęte w Kosztach administracyjnych - Usługi księgowe, administracyjne (2020: odpowiednio 4 i 0 tys. EUR).

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
 W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

60

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

(wszystkie kwoty w tys. EUR)

## 10. Koszty audytu

(kwoty nie zawierają podatku VAT)	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Badanie sprawozdań	62	66
Inne procedury audytowe	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Inne opłaty nieaudytowe	0	0
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>66</b>

Wymienione powyżej opłaty dotyczą procedur badania spółki i jej skonsolidowanych podmiotów przez audytorów zewnętrznych, o których mowa w art. 1 ust. 1 Holenderskiej Ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi.

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

## 11. Zobowiązania warunkowe

Spółka zastawiła udziały, w następujących jednostkach:

Spółka	Strona zastawu	Kwota maksymalna (w tys. EUR)
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	Alior Bank S.A.	81 804*
Olivia Gate Sp.z.o.o.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	Santander Bank Polska S.A.	62 895
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. and Bank Millenium S.A.	125 735
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	33 150
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
<b>Razem</b>		<b>564 584</b>

\* Kwota w PLN wynosi 377.507.000.

## 12. Zdarzenia po dniu bilansowym

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: noty 31 dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym oraz noty 30 opisującej skutki pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. Missaar

(od 21-04-2021)

(od 01-09-2021)

Rotterdam, 10 czerwca 2022

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.

61

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(wszystkie kwoty w tys. EUR)

## Inne informacje

### Zapisy statutu Spółki dotyczące podziału zysku

Artykuł 31 statutu Spółki mówi:

- Zyski będą do dyspozycji walnego zgromadzenia akcjonariuszy;
- Spółka może dokonywać wypłat tylko do kwoty, w jakim jej kapitał własny przekracza opłaconą i nieopłaconą część kapitału powiększonego o inne kapitały, które muszą być utrzymywane zgodnie z prawem;
- Dywidendy zostaną wypłacone po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania potwierdzającego, że wypłata dywidendy jest zgodna z prawem.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

62

TONSA COMMERCIAL REI N.V.  
Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 roku  
(wszystkie kwoty w tys. EUR)

- Sprawozdanie z badania sprawozdania

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

63

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

## **Raport niezależnego biegłego rewidenta**

Do: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Tonsa Commercial REI N.V.

### **Raport z badania sprawozdania finansowego za rok 2021**

#### **Opinia**

W naszej opinii:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. oraz jej jednostek zależnych (Grupa) daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, i zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie przyjętym przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;
- jednostkowe sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. ("Spółka") daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, i zostało sporządzone zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;

#### **Przedmiot badania**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok 2021 spółki Tonsa Commercial REI N.V., z siedzibą w Rotterdamie. Sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku;
- następujące sprawozdania za rok 2021: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych; i
- noty zawierające istotne zasady rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje:

- jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2021 r.;
- jednostkowy rachunek zysków i strat spółki za rok zakończony tego dnia;
- noty zawierające opis stosowanych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa sporządzania sprawozdań to MSSF UE oraz odpowiednie przepisy Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego i Rozdział 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego dla sprawozdania jednostkowego.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z prawem holenderskim, w tym z Holenderskimi Standardami Rewizji Finansowej. W dalszej części opisaliśmy nasze obowiązki wynikające z tych standardów w sekcji raportu „Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego”.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.



*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

### **Niezależność**

Jesteśmy niezależni od Tonsa Commercial REI N.V. zgodnie z „Wet toezicht accountantsorganisaties” (Wta, ustawa o nadzorze nad firmami audytorskimi), z „Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten” (ViO, Kodeks etyki Zawodowych Księgowych, przepisy dotyczące niezależności) i innymi wymaganiami dotyczącymi niezależności wynikającymi z przepisów stosowanych w Holandii. Ponadto przestrzegaliśmy „Verordening gedrags- en beroepsregels accountants” (VGBA, holenderski Kodeks Etyki).

---

### **Raport dotyczący innych informacji zawartych w raporcie rocznym**

---

Raport roczny zawiera również inne informacje. Uwzględnia to wszystkie informacje w raporcie rocznym inne niż sprawozdania finansowe i raport niezależnego biegłego rewidenta na jego temat.

Na podstawie procedur przeprowadzonych w sposób przedstawiony poniżej wnioskujemy, że pozostałe informacje:

- są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i nie zawiera istotnych zniekształceń;
- zawierają wszystkie informacje wymagane od sprawozdania Zarządu i inne informacje wymagane Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Dokonałmy przeglądu innych informacji. Na podstawie naszej wiedzy i zrozumienia uzyskanego podczas naszego badania sprawozdania finansowego lub w inny sposób, rozważyliśmy, czy inne informacje zawierają istotne zniekształcenia.

Wykonując nasze procedury, spełniamy wymagania Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego i Holenderskiego Standardu nr 720. Zakres tych procedur był znacznie mniejszy niż zakres tych przeprowadzonych w ramach naszego badania sprawozdania finansowego.

Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowanie innych informacji, w tym sprawozdania Zarządu i innych informacji wymaganych zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

---

## **Odpowiedzialność za sprawozdanie finansowe i badanie sprawozdania**

---

### **Odpowiedzialność Zarządu**

Zarząd odpowiada za:

- sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF UE oraz Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego; oraz za
- zapewnienie kontroli wewnętrznej, jaką Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego wolnego od istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

W ramach przygotowania sprawozdania finansowego Zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Na podstawie wspomnianych ramowych założeń sprawozdawczości finansowej Zarząd powinien sporządzać sprawozdania finansowe przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Zarząd zamierza zlikwidować Spółkę lub zaprzestać prowadzenia działalności, lub nie innej możliwości, jak tylko to zrobić. Zarząd powinien ujawnić w sprawozdaniu finansowym zdarzenia i okoliczności, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

### **Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego**

Naszym zadaniem jest zaplanowanie i wykonanie zlecenia badania w sposób, który pozwoli nam uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody badania, które stanowią podstawę dla naszej opinii. Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie raportu biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię.

Racjonalna pewność to wysoki, ale nie absolutny poziom pewności, który pozwala nam nie wykryć wszystkich istotnych zniekształceń. Zniekształcenia mogą wynikać z oszustwa lub błędu. Uważa się je za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogą wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Istotność wpływa na rodzaj, rozłożenie w czasie i zakres naszych procedur badania oraz ocenę wpływu zidentyfikowanych zniekształceń na naszą opinię.

Bardziej szczegółowy opis naszych obowiązków znajduje się w załączniku do naszego raportu.

Utrecht, 10 czerwca 2022 roku

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

*(Oryginał podpisany przez T.M.B. van de Lagemaat)*

T.M.B. van de Lagemaat RA

*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.  
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

---

**Załącznik do raportu z badania sprawozdania finansowego rok 2021  
spółki Tonsa Commercial REI N.V.**

---

Oprócz tego, co jest zawarte w naszym raporcie z badania, w niniejszym załączniku dodatkowo przedstawiliśmy naszą odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego i wyjaśniliśmy, na czym polega badanie.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Dokonaliśmy profesjonalnego osądu i zachowywaliśmy zawodowy sceptycyzm przez cały czas trwania badania zgodnie z holenderskimi standardami audytu, wymogami etycznymi i wymaganą niezależnością. Nasz audyt obejmował między innymi:

- Identyfikację i ocenę ryzyk istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, zaprojektowanie i przeprowadzenie procedur badania odpowiadających na te ryzyka oraz uzyskanie dowodów badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować znowę, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzenie w błąd lub celowe obchodzenie kontroli wewnętrznej.
- Uzyskanie zrozumienia kontroli wewnętrznych mających znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.
- Ocena stosowności stosowanych zasad rachunkowości oraz zasadności szacunków księgowych i powiązanych ujawnień przygotowanych przez Zarząd.
- Wnioskowanie na temat zasadności zastosowania przez Zarząd zasady kontynuacji działalności oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, stwierdzenie, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami i / lub warunkami, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność co do kontynuacji działalności, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszym raporcie na odpowiednie ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, do zmodyfikowania naszej opinii. Nasze wnioski opierają się na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego raportu i mają zastosowanie w kontekście naszej opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Jednak przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie kontynuować działalności.
- Ocena ogólnej prezentacji, struktury i treści sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz ocena, czy sprawozdanie finansowe przedstawia leżące u jego podstaw transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Mając na uwadze naszą ostateczną odpowiedzialność za opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, odpowiadamy za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania grupy. W tym kontekście określiliśmy charakter i zakres procedur badania części Grupy, aby zapewnić, że wykonaliśmy wystarczająco część pracy, aby móc wyrazić opinię o sprawozdaniu finansowym jako całości. Czynniki determinujące są struktura geograficzna Grupy, znaczenie i / lub profil ryzyka jednostek lub działalności grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branża, w której działa Grupa. Na tej podstawie dokonaliśmy wyboru podmiotów z grupy, w przypadku których badanie lub przegląd informacji finansowych lub określonych sald uznaliśmy za konieczne.

Komunikujemy się z Zarządem, między innymi w zakresie planowanego zakresu i harmonogramu audytu oraz znaczących ustaleń audytu, w tym wszelkich znaczących braków w kontrolach wewnętrznych, które zidentyfikowaliśmy podczas naszego badania.

**6.5 Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot**

Sprawozdanie w wersji polskiej i angielskiej zostało zamieszczone pod adresem:

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

---

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

---

# **RAPORT PÓŁROCZNY**

## ***TONSA COMMERCIAL REI N.V.***

za okres 01.01.2022-30.06.2022

Rotterdam, dnia 29.09.2022 r.

Strona: 1/37

# Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Rotterdam, 2022-09-28

## OŚWIADCZENIE

Zarząd TONSA Commercial REI N.V. ("Spółka", „Poręczyciel”) jako jednostka dominująca dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce i tworzących grupę kapitałową („Grupa”, „Grupa Poręczyciela”) oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy półroczne, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i dane porównywalne:

- sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości;
- odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy;
- półroczne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Signature Not  
Verified

Dokument podpisany  
przez Maciej Grabski  
Data: 2022.10.21  
10:33:27 CEST

D. Luksenburg

David  
Lukse  
nburg  
Signature  
numérique de  
David  
Luksenburg  
Date :  
2022.10.20  
11:52:12  
+02'00'

M. Leininger

Markus Josef  
Leininger  
2022.10.20  
12:13:30 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen  
Edwin  
Missaar

Digitaal ondertekend  
door Jeroen Edwin  
Missaar  
Datum: 2022.10.21  
10:02:31 +02'00'

Strona: 2/37



Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezauważony)

**Sprawozdanie Zarządu TONSA COMMERCIAL REI N.V. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.****I. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (UE).

Większość podmiotów Grupy prowadzi swoją księgowość zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w polskich zasadach rachunkowości. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieuwzględnionych w księgach spółek Grupy, które zostały wprowadzone w celu dostosowania sprawozdań finansowych tych spółek do MSSF UE.

Grupa postanowiła prezentować skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w jednym sprawozdaniu a swoje koszty prezentuje w układzie funkcjonalnym.

**II. Opis działalności Poręczyciela i Grupy Poręczyciela oraz podstawowe zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych przez spółkę z Grupy Poręczyciela.**

TONSA Commercial REI N.V. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa SCA SICAF – RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółkę utworzoną w Luksemburgu. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem 73088870 i posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka posiada jednego akcjonariusza: TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu w Wielkim Księstwie Luksemburga, właściciel 100 % wyemitowanego kapitału podstawowego. 20 stycznia 2022 roku, OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY sprzedał wszystkie akcje Spółki do TONSA SCA SICAV RAIF, które stało się jedynym akcjonariuszem Spółki. Spółka nie przekracza progów, w związku z czym wymogi dla określonych struktur wymagane prawem holenderskim ("structuurrechtsvoorschriften") nie mają zastosowania.

**Kapitał podstawowy**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 188.009.900 euro, w całości opłacony (podwyższenie które miało miejsce w I połowie 2022 roku nastąpiło w zamian za aport udziałów spółek Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. i TP3 Sp. z o.o.). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.880.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

**Opis działalności**

Spółka jest jednostką dominującą dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce, zajmującymi się przede wszystkim budową, rozwojem i utrzymaniem budynków biurowych w Polsce (budynki biurowe tworzą wspólnie Olivia Centre, komercyjny park biznesowy zlokalizowany w Gdańsku) oraz realizacją projektów mieszkaniowych w Polsce.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych Olivia Business Centre zlokalizowany jest w Metropolii Gdańskiej i stanowi ok. 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 93% na koniec czerwca 2022. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka posiadała następujące bezpośrednio lub pośrednio zależne spółki, wszystkie z siedzibą w Gdańsku:

- "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia 4" Spółka Akcyjna (poprzednio: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Spółka komandytowa),
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna (poprzednio: Biała „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna),
- "J-Home" Spółka Akcyjna,
- "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),

Strona: 3/37

# Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: "OG" – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna)
- Olivia Home Płatynowa Park Sp. z o.o. (poprzednio: Tec Trade Sp. z o.o.)
- TP3 Sp. z o.o.
- Brillant 3756. GmbH

W trakcie I połowy 2022 części Grupy stały się spółki Olivia Home Płatynowa Park Sp. z o.o., TP3 Sp. z o.o. oraz Brillant 3756. GmbH.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I połowę 2022 roku zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych.

## Polityka i Strategia Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywa Grupy, Olivia Business Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków,
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku nieruchomości biurowych, a także wchodzenie na rynek mieszkaniowy na nowych działkach i posiadanych przez Grupę rezerwach gruntowych, w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną działalnością. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zwrotu dla akcjonariuszy przy konserwatywnym apetycie na ryzyko. Strategia Grupy realizowana jest poprzez konsekwentny rozwój kolejnych inwestycji biurowych oraz budowę dywersyfikacji na działalności mieszkaniowej. Grupa zabezpieczyła w tym celu bank ziemi oraz stopniowo realizuje kolejne inwestycje. W związku z istnieniem strategii wdrożono działania kontrolne w celu monitorowania wynikających z niej rezultatów i efektów. W celu realizacji tych środków kontrolnych Grupa ustanowiła i uruchomiła: system zabezpieczający realizację strategii, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków.

Wyniki Spółki oraz jej spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych są ściśle związane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, a dokładniej rynku powierzchni biurowych. Na realizację celów strategicznych Grupy wpływają czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki, jej spółek zależnych i spółek Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy zależą od takich czynników jak tempo wzrostu gospodarczego, całkowity poziom inwestycji, stopa inflacji oraz poziom bezrobocia.

Zarząd Spółki pozostaje świadomy powyższych ryzyk i w celu ich ograniczenia podejmuje działania mające na celu dostosowanie strategii rozwoju Spółki i Grupy do zachodzących zmian.

Jednak nieprzewidziane zdarzenia i sytuacje krytyczne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działania natury, mogą spowodować niekorzystne zmiany w założeniach gospodarczych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i spółek z Grupy.

## Przychody i wyniki

Poniżej przedstawiamy analizę wyniku Grupy na podstawie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów.

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06/2022	01-06/2021	Zmiana
Przychody z najmu brutto	12 619	12 302	3%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	4 630	4 601	1%
Wydatki netto na nieruchomości	-5 179	-5 490	-6%
<b>Przychód netto z najmu</b>	<b>12 070</b>	<b>11 413</b>	<b>6%</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-51	8	nd
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych	171	0	nd
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	0	0	nd
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	0	114	nd
Koszty administracyjne	-931	-659	41%
<b>Operacyjny zysk netto</b>	<b>11 259</b>	<b>10 876</b>	<b>4%</b>
Koszty odsetkowe, netto	-5 452	-4 378	25%

Strona: 4/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Różnice kursowe	-4 053	5 634	nd
Inne koszty finansowe, netto	3 370	-718	nd
<b>Zysk brutto</b>	<b>5 125</b>	<b>11 414</b>	<b>-55%</b>
Podatek dochodowy	-1 192	-1 902	-37%
<b>Zysk netto</b>	<b>3 933</b>	<b>9 512</b>	<b>-59%</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	-3 369	3 939	nd
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>	<b>564</b>	<b>13 450</b>	<b>-96%</b>

Przychody operacyjne Grupy obejmują przychody z najmu, opłaty za usługi i zarządzanie nieruchomościami oraz sprzedaż nieruchomości.

Przychody z najmu brutto Grupy za I połowę 2022 roku były o 3% wyższe, porównując do I połowy 2021 roku. Przychód netto z najmu za I połowę 2022 wyniósł 12.070 tys. EUR i był o 6% wyższy w porównaniu do I połowy 2021 roku (11.413 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszów.

Zysk operacyjny netto za I połowę 2022 wyniósł 11.259 tys. EUR i był wyższy o 4% w porównaniu do I połowy 2021 (10.876 tys. EUR).

W I połowie 2022 roku Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 3.933 tys. EUR, w porównaniu do 9.512 tys. EUR w I połowie 2021 (spadek o 59%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2022 roku był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów różnic kursowych (w I połowie 2022 roku strata w kwocie 4.053 tys. EUR, w porównaniu do zysku w I połowie 2021 roku w kwocie 5.634 tys. EUR). Istotny wpływ na ten wynik miał wzrost kosztów różnic kursowych na kredytach. Rosnąca różnica między kursem historycznym a kursem bilansowym, z uwagi na wzrost kursu EUR, zwiększyła istotnie koszty różnic kursowych.

**Sytuacja finansowa**

Poniżej przedstawiamy analizę sytuacji finansowej Grupy na podstawie skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	30 czerwca 2022	30 czerwca 2021
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>41 007</b>	<b>32 187</b>
Należności krótkoterminowe	9 416	7 453
Zapasy	5 481	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	24 734
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>64 170</b>	<b>65 943</b>
<b>KAPITAŁ PRACUJĄCY</b>	<b>-23 163</b>	<b>-33 756</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>515 383</b>	<b>506 725</b>
Majątek	478 522	488 447
Aktywa finansowe	36 861	18 278
<b>RAZEM INWESTYCJE</b>	<b>538 546</b>	<b>540 480</b>
<b>FINANSOWANE PRZEZ:</b>		
Kapitał	196 880	199 390
Zobowiązania długoterminowe	295 340	273 579
<b>RAZEM FINANSOWANIE</b>	<b>492 220</b>	<b>472 969</b>

Strona: 5/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Na koniec I połowy 2022 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący. Aktywa obrotowe wzrosły w analizowanym okresie przede wszystkim ze względu na wzrost zapasów (nieruchomości gruntowe wraz z nakładami pod realizację projektów mieszkaniowych) oraz w mniejszym stopniu ze względu na wzrost o 6% środków pieniężnych i o 26% należności krótkoterminowych w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Suma aktywów obrotowych była o 30% niższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekt Point&Tower - Grupa w II połowie 2022 planuje przedłużenie umowy kredytu, tym samym zobowiązanie te stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Mimo ujemnego kapitału obrotowego Grupę cechuje bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności. W związku z dywersyfikacją źródeł finansowania poszczególnych inwestycji i różnymi terminami zapadalności kredytów, może pojawiać się ujemny kapitał pracujący w danym okresie, wynikający ze zbliżenia się do terminu zapadalności danego kredytu. Biorąc pod uwagę poziom komercjalizacji budynków i ich wartość rynkową Grupa w ramach swojej strategii refinansowuje kredyty przed ich terminem zapadalności lub przedłuża ich obowiązywanie w aktualnym banku.

Grupa posiada zdyskretyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe które wyemitowane zostały przez jedną ze spółek zależnych spółkę Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”). Emitent dokonał emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A i za pozyskane środki obejmował obligacje lub udzielał pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Business Centre w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce (poza Warszawą). Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy. Serie od E i kolejne zostały poręczone przez Spółkę TONSA Commercial REI N.V. Pozostała część środków utrzymywana była na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty związane z Olivia Business Centre, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to przede wszystkim ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W I połowie 2022 roku w porównaniu do okresu analogicznego poprzedniego roku majątek trwały wzrósł o 2% W I połowie 2022 roku, finansowe aktywa wzrosły o 102%

Na koniec czerwca 2022 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 8% w porównaniu do wartości zobowiązań długoterminowych na koniec analogicznego okresu poprzedniego roku.

### Wypłacalność i płynność

Współczynnik wypłacalności jest kluczowym miernikiem używanym do pomiaru zdolności przedsiębiorstwa do spłaty zadłużenia i innych zobowiązań. Płynność wskazuje, w jakim stopniu Grupa jest w stanie regulować swoje zobowiązania w krótkim terminie.

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie wskaźniki na koniec czerwca 2022 roku były na poziomach nie powodujących przypadków naruszenia kovenantów przewidzianych w umowach kredytowych.

Poniżej przedstawiono wskaźniki wypłacalności i płynności:

Wypłacalność	06.2022	12.2021	06.2021
Zobowiązania długoterminowe / Kapitał własny	1,50	1,51	1,37
Zobowiązania ogółem / Kapitał własny	1,83	1,81	1,70
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,65	0,64	0,63
Aktywa / Kapitał własny	2,8	2,8	2,7
Dług netto* / Aktywa Projektowe**	0,61	0,60	0,56
Dług netto* / Kapitał własny	1,5	1,5	1,4
Płynność	06.2022	12.2021	06.2021
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,41	0,44	0,38
Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności szybkiej	0,55	0,56	0,49
(Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe			

\*Dług netto to suma krótko- i długoterminowych zobowiązań z tyt. kredytów, pożyczek i obligacji pomniejszona o środki pieniężne i ekwiwalenty.

\*\* Aktywa Projektowe to suma inwestycji zakończonych i inwestycji w toku i gruntów.

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Wskaźniki wypłacalności na koniec I połowy 2022 roku są porównywalne względem końca roku.

### Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
Przepływy netto z działalności operacyjnej	9 401	4 654	8 700
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-4 935	-2 781	2 648
Przepływy netto z działalności finansowej	-4 463	2 268	-8 579
<b>Zmiana netto w stanie środków pieniężnych</b>	<b>3</b>	<b>4 141</b>	<b>2 768</b>

### Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko

Całkowity apetyt Grupy na ryzyko jest reprezentatywny dla inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce, zgodnie z celem Spółki, jakim jest generowanie długoterminowych stabilnych wyników dla jej akcjonariuszy przy jednoczesnym zabezpieczeniu płynności na pokrycie kosztu kapitału dostarczanego przez innych kapitałodawców.

### Ryzyko strategiczne i biznesowe

Grupa dąży do rozwoju z dobrze zdefiniowaną strategią, stosując jasne kryteria akwizycji i wyjścia z inwestycji. Grupa jest przygotowana do podejmowania ryzyka związanego z obraną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami interesariuszy.

#### Czynniki makroekonomiczne

Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu ze strony najemców, wpływając na wyceny nieruchomości i może skutkować ograniczeniem aktywności na rynku, wpływając na zdolność Grupy do nabywania, sprzedawania lub rozwijania inwestycji.

W Polsce Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako lokalizacja korzystna pod względem perspektywy gospodarczych i popytu ze strony najemców oraz charakteryzująca się dobrym poziomem przejrzystości i płynności na rynku nieruchomości.

#### Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla biznesu opartego na twardych aktywach, w szczególności przy obliczaniu NAV (wartości aktywów netto). Istnieje nieodłączne ryzyko, że nieruchomości w portfelu zostaną niewłaściwie wycenione, co może skutkować nieprawidłowymi wynikami, szkodą dla reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wygenerowania błędnych oczekiwań wśród interesariuszy. Wartość aktywów i ich relacja z zadłużeniem ma również znaczenie w kontekście stosowanych kowenantów kredytowych oraz obligacyjnych.

Portfel nieruchomości Grupy podlega corocznej zewnętrznej wycenie zgodnie ze standardami wyceny. Do wyceny swoich aktywów Grupa korzysta tylko z wybranych renomowanych rzeczoznawców. Grupa posiada aktualne dane dotyczące aktywów, tak aby wszystkie istotne informacje były dostępne w trakcie procesu wyceny.

#### Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnię biurową

Firmy coraz częściej postrzegają środowisko pracy jako klucz do przyciągania i zatrzymywania talentów. W związku z tym warunki pracy ulegają szybkim zmianom, a przedsiębiorstwa wymagają większej elastyczności i większej liczby usług, napędzanych zmianami technologicznymi, automatyzacją, zmieniającym się stylem życia oraz, w mniejszym stopniu, efektywnością kosztową. Co więcej, postępująca urbanizacja spowoduje, że przyszły popyt najemców będzie koncentrował się strukturalnie w mniejszej liczbie lokalizacji. Brak możliwości zaspokojenia przyszłego popytu najemców może skutkować strukturalnie wysokim poziomem pustostanów, co skutkować może niższymi wynikami finansowymi i niższymi wycenami nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości zaspokajają potrzeby (potencjalnych) najemców i przewiduje zmiany wymagań klienta, aby móc skutecznie reagować i dodawać wartość swoim budynkom biurowym. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów transportowych w prężnie rozwijających się dzielnicach biznesowych. Grupa odpowiada również na potrzebę elastyczności i zakresu dostępnych usług. W celu utrzymania klientów i zaspokojenia ich przyszłego zapotrzebowania, Grupa stale dąży do poprawy poziomu usług.

#### Konkurencja

Strona: 7/37



---

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

---

Skupiając się na rynkach o wysokim popycie na powierzchnie biurowe, istnieje ryzyko, że Grupa będzie musiała konkurować cenowo z innymi podmiotami o te same aktywa, co w rezultacie wpłynąć może na ekonomiczny efekt realizowanych inwestycji.

Grupa zbudowała rozległą sieć lokalną, aby móc skutecznie identyfikować i szybko reagować na możliwości rynkowe.

#### Zrównoważony rozwój

Nacisk na zrównoważony rozwój jest coraz częściej postrzegany jako „licencja na prowadzenie działalności”. Jest to też warunek wstępny modelu biznesowego Grupy. Jako organizacja Grupa przewiduje i reaguje na zmieniające się potrzeby klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Istnieje jednak ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby. Może to wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności nieruchomości w oczach najemców, a także na zdolność do przyciągnięcia nowych pracowników, a w wymiarze ekonomicznym na atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Model biznesowy Grupy jest ukierunkowany na minimalizację śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla klientów i pracowników. Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju.

#### Bezpieczeństwo informacji / cyber przestępstwa

Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa (w tym zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prywatności) wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma kluczowe znaczenie.

Grupa inwestuje w dalszą cyfryzację swoich procesów korporacyjnych, koncentrując się w dużym stopniu na przejrzystości i bezpieczeństwie swoich danych i innych informacji, i korzysta w tym zakresie z doradztwa świadczonego przez podmioty zewnętrzne. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma dla Grupy kluczowe znaczenie. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, które w pierwszej kolejności mają na celu zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez ekspertów wewnętrznych i zewnętrznych zapewniają ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i naprawcze, minimalizujące skutki.

#### Ryzyko braku zgodności z przepisami

Grupa dąży do pełnego przestrzegania przepisów prawa i obowiązujących regulacji. Istnieje jednak ryzyko, że rozbieżność w interpretacji przepisów prawa doprowadzić może do sytuacji, których Grupa nie jest w stanie przewidzieć, a które rzutować będą na jej stabilność finansową i osiągane wyniki.

#### Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

Zachowanie nieetyczne i naruszenia obowiązujących przepisów i regulacji mogą skutkować uszczerbkiem na reputacji, roszczeniami i postępowaniami sądowymi, prowadząc do wyższych kosztów i niższego wyniku.

Grupa przestrzega wszystkich odpowiednich przepisów prawa obowiązujących w lokalizacjach, w których prowadzi działalność (Holandia i Polska). Regulacje wewnętrzne są regularnie aktualizowane zgodnie z nowymi przepisami lub innymi istotnymi zmianami na rynku. Wszyscy pracownicy są regularnie szkoleni z obowiązujących przepisów.

#### Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

Ryzyko, że funkcjonowanie nieruchomości Grupy nie jest zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa, może spowodować sytuację, w której nieruchomości te nie będą już mogły być użytkowane i/lub zostaną nałożone kary, co negatywnie wpłynie na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również doprowadzić do utraty reputacji.

Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz BHP.

#### Regulacje podatkowe

Ponieważ Grupa działa w dwóch różnych lokalizacjach podatkowych, kluczowe jest przestrzeganie wszystkich przepisów podatkowych. Nieprzestrzeganie przepisów może mieć istotny negatywny wpływ na Grupę, jej wyniki lub sytuację finansową.

Grupa na bieżąco monitoruje główne ryzyka związane z jej sytuacją podatkową, w tym wszystkie wymogi podatkowe oraz zmiany prawa podatkowego wprowadzone przez holenderskie i polskie organy podatkowe. Grupa odpowiada za wewnętrzne dzielenie się wiedzą na temat (zmian) przepisów podatkowych w celu budowania świadomości pracowników, umożliwiającej im identyfikację istotnych kwestii i uzyskanie niezbędnej porady.

Strona: 8/37



Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezauważony)

## Ryzyko finansowe

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyka finansowe to ryzyka wynikające z instrumentów finansowych, na które Grupa jest narażona w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Podstawowym celem funkcji zarządzania ryzykiem finansowym jest ustalenie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko mieści się w tych limitach.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się na podstawie polityk zatwierdzonych przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyka finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa ogólne zasady zarządzania ryzykiem, a także politykę dotyczącą określonych obszarów, takich jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz lokowanie nadwyżek środków pieniężnych.

Grupa prowadzi konserwatywną politykę finansową, co oznacza, że apetyt na ryzyko jest niski.

### Raportowanie

Ryzyko raportowania dotyczy wpływu nieprawidłowych, niepełnych lub nieterminowo udostępnionych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy decyzyjne podmiotów zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, obligatariuszy, banków i regulatorów), co może skutkować potencjalnymi roszczeniami interesariuszy.

Grupa opracowuje i monitoruje budżet Grupy, budżet inwestycyjny oraz prognozę płynności, które kwartalnie są aktualizowane i porównywane z rzeczywistymi wynikami. Raporty są weryfikowane przez kierownictwo, a także zespoły finansowe i operacyjne. Pełne roczne sprawozdania finansowe są badane przez niezależnego audytora.

Pracownicy regularnie uczestniczą w kursach i spotkaniach, aby być informowanym o wszystkich stosownych przepisach i regulacjach, tak aby wszystkie informacje wytwarzane przez Grupę były zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą ulegały wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

### Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danej jednostki Grupy.

Polityka Grupy zakłada zawieranie walutowych transakcji zabezpieczających z terminowymi kontraktami walutowymi; nie zdecydowała się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne instrumenty finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne, które Grupa zawiera, to przede wszystkim transakcje zamiany stóp procentowych oraz kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym z jej źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowywanie głównych przepływów środków pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (np. Przychody z najmu). Osiąga się to na ogół poprzez uzyskanie finansowania pożyczkowego w odpowiedniej walucie i zawieranie walutowych kontraktów terminowych typu forward.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty (PLN). Walutami funkcjonalnymi głównych jednostek zależnych Grupy są polski złoty. Spółka oraz każda z jej jednostek zależnych narażona jest na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich poszczególne waluty funkcjonalne.

### Ryzyko cenowe

Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z najmem nieruchomości.

Strona: 9/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko zmiany wartości godziwej depozytów od najemców. Jakakolwiek zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujęte w innych całkowitych dochodach. Nie oczekuje się, aby wpływ takich zmian był znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki udzielone ze zmienną stopą procentową narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej. Polityka Grupy zakłada oprocentowania kredytów oparte na zmiennej stopie procentowej. W tym celu Grupa zawiera transakcje zabezpieczające stopę procentową IRS i opcje CAP, w ramach których Grupa zobowiązuje się do wymiany w określonych odstępach czasu różnicy między kwotami oprocentowania według stałej i zmiennej stopy procentowej, obliczonych w oparciu o ustaloną nominalną kwotę kapitału. Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo w sposób aktywny analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową drugiej strony, nie wywiązując się ze zobowiązania. Grupa nie posiada znaczących koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe jest związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należnościami handlowymi, w tym należnościami z tytułu najmu, aktywami z tytułu umów, gwarancjami najmu, umownymi przepływami pieniężnymi z inwestycji dłużne papiery wartościowe oraz pochodnymi instrumentami finansowymi oraz lokatami w bankach i instytucjach finansowych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym odbywa się na poziomie Grupy. Grupa konstruuje akceptowalne poziomy ryzyka kredytowego, nakładając limity na swoją ekspozycję na jednego kontrahenta lub Grupy kontrahentów oraz na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyka podlegają kwartalnym lub częstszym przeglądom.

Grupa posiada zasady zapewniające zawieranie umów najmu wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są zawierane wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokim ratingu finansowym.

Grupa posiada zasady, które ograniczają wielkość ekspozycji kredytowej wobec jakiegokolwiek instytucji finansowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych:

- należności od najemców,
- pożyczki.

Chociaż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty od najemców również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zgodnie z MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Kaucje podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać wstrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności od najemcy lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wskazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwana stopa strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Rezerwa na utratę wartości została utworzona w oparciu o bieżące kwestie rozliczeniowe z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uznawane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, w związku z czym odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujęty w danym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat z 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

Świadome zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, dostępność finansowania w postaci odpowiedniej kwoty przyznaných linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Poziom płynności Grupy jest na bieżąco monitorowany i okresowo weryfikowany przez Zarząd. Niedyskontowane przepływy pieniężne z tytułu sald należnych w ciągu 12 miesięcy są na ogół równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Strona: 10/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

**Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem**

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa prowadzonej działalności operacyjnej oraz zapewnienie skuteczności osiągania celów strategicznych poprzez podejmowanie decyzji nakierowanych na maksymalizację dochodu uzyskiwanego w dłuższej perspektywie przy jednoczesnym podejmowaniu akceptowalnego poziomu ryzyka.

System zarządzania ryzykiem w Grupie obejmuje wszystkie obszary działalności Spółki i ma na celu identyfikację potencjalnych zdarzeń pod kątem zagrożeń i szans.

**Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji**

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu wynajmując powierzchnie wielu firmom z różnych rynków. Umowy podpisywane są na kilka lat z podmiotami o dobrej kondycji finansowej. W okresie najmu okresowo monitorowana jest sytuacja finansowa najemców oraz ich płatności.

Większość czynszów jest wyrażana i płacona w euro, co minimalizuje ryzyko niedopasowania między walutą przychodów a walutą głównego zadłużenia bankowego.

Czynsze najemców są corocznie indeksowane stopą inflacji, co zabezpiecza firmę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacji. Umowy najmu zawierane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie, są w całości rozliczane z najemcami.

Spółki z Grupy zawierają długoterminowe kredyty inwestycyjne w różnych polskich i międzynarodowych bankach w EUR, co znacznie minimalizuje koszty tego finansowania oraz ryzyko niedopasowania waluty zadłużenia do waluty przychodów.

W celu zminimalizowania ryzyka wahań kursów walutowych Grupa wykorzystuje transakcje typu forward na etapie budowy budynków do zabezpieczenia kursu konwersji kredytu budowlanego zaciągniętego w PLN na kredyt inwestycyjny w EUR.

W celu zminimalizowania ryzyka wzrostu stóp procentowych Spółka stosuje transakcje zabezpieczające IRS lub opcje CAP.

Poszczególne firmy budowlane na etapie budowy i aranżacji korzystają z wielu dostawców i wykonawców. Poszczególne umowy są zabezpieczone kaucją lub gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi. Wyboru wykonawców dokonuje się zgodnie z polityką przetargową Grupy, która uwzględnia również sytuację finansową i płynnościową wykonawcy.

**Kodeks postępowania**

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki w zakresie zapobiegania nadużyciom, przeciwdziałania korupcji oraz przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu działalności terrorystycznej.

**Kwestie społeczne**

Grupa jest bardzo aktywna w społeczności lokalnej Gdańska, szczególnie w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie zlokalizowane jest Olivia Business Centre. Grupa angażuje się w przestrzeganie zasady dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe na terenie dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wspieranie lokalnych szkół.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowa część strategii ESG Grupy. Pandemia spotęgowała ten problem i wysunęła go na pierwszy plan w myśleniu Grupy. Zapewnienie przez Olivia Business Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne od czasu pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z centrum. W 2021 roku Olivia Business Centre otrzymała certyfikat WELL Health-Safety Rating. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, skupiająca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowania interesariuszy i planów awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przed COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań służących ograniczaniu zużycia wody i energii oraz poprawy wpływu swojego funkcjonowania na środowisko. Wszystkie budynki z Olivia Business Centre od samego początku projektowane były z myślą o spełnieniu powyższych wymagań. Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i związanych z nimi regulacji. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEM (3 oceny Very Good i 5 Excellent), a każdy nowy budynek poprawia wynik poprzedniego. Obecnie Grupa dąży do uzyskania w 2023 roku ratingu Outstanding dla naszego najnowszego budynku, Olivia Prime B.

Grupa, w pomieszczeniach biurowych w biurach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzeń coworkingowe, w szerokim zakresie wspiera ideę przedsiębiorczości.

**Badania i rozwój**

Strona: 11/37

---

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

---

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

### Przyszłość biznesu

W końcowej fazie komercjalizacji na koniec czerwca 2022 pozostaje najnowszy budynek Olivia Prime B (w ofercie pozostaje ok. 20% GLA tego budynku). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach utrzymuje się na wysokim poziomie i Grupa planuje utrzymywać go na podobnym poziomie.

Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod kątem rentowności i bezpieczeństwa biorąc pod uwagę niepewną sytuację rynkową wywołaną pandemią. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają stałej analizie pod kątem ich terminowości w stosunku do aktualnej sytuacji, która pozostaje dynamiczna.

Grupa zdecydowała się rozszerzyć działalność na rynek mieszkaniowy. W czerwcu 2022 rozpoczęta została sprzedaż mieszkań na pierwszy projekcie mieszkaniowym realizowanym przez Grupę – Platynowa Park w Gdańsku [www.oliviahome.com](http://www.oliviahome.com)

Projekt Olivia Business Centre posiada silne przewagi konkurencyjne i zdaniem Zarządu cechuje się solidnymi fundamentami o charakterze operacyjnym i finansowym:

- Olivia Business Centre uzyskała maksymalną możliwą ocenę w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za zarządzanie i operacyjne procesy certyfikacji budynków, jest to najwyższy wynik w Polsce i prawdopodobnie na świecie. Ten kamień milowy podkreśla wysiłki organizacji mające na celu przygotowanie przestrzeni do powrotu do kompleksu biurowego po COVID-19, wzбудzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy ponad 20% udział w rynku biurowym w regionie.
- Zróżnicowany portfel najemców - obecnie ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych najemców o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji budynków biurowych.
- Niski poziom należności handlowych od najemców i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach, umożliwiających bieżącą obsługę zobowiązań.
- Zróżnicowane źródła finansowania dłużnego na podstawie umów długoterminowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw opierający się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- Prace budowlane i wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie w drodze generalnego wykonawstwa niepowiązanym podmiotom. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i wydajniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ogranicza ryzyko niewypłacalności wykonawcy, które mogłoby wpłynąć na projekt.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Business Centre znajdują się pod kontrolą jednego kluczowego Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomością, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Business Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysoka rezerwa gotówkowa w poszczególnych spółkach stanowi dodatkowe zabezpieczenie płynnościowe minimalizując ryzyko kredytowe dla podmiotów finansujących.

Wyrazem zapobiegliwości i ostrożności Grupy jest szereg działań podjętych przez Grupę w obliczu pandemii ukierunkowanych na to, aby zapewnić bezpieczeństwo zarówno najemcom, jak i wykonawcom. Działania te podjęte zostały wcześniej niż sformalizowane polecenia odpowiednich władz. Opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi Grupa współpracuje oraz wysokim poziomem odpowiedzialności i etyki w Grupie.

Olivia Business Centre zostało poddane najbardziej restrykcyjnej analizie w ramach certyfikatu WELL Health-Safety Rating przeprowadzonej przez ekspertów z International Well Being Institute (IWBI) z Nowego Jorku w zakresie bezpieczeństwa użytkowników budynków, a także rozwiązań poprawiających jakość życia w centrum biznesowym, także w kontekście trwającej pandemii. W 2021 roku każdej kategorii Olivia Business Centre uzyskało maksymalną notę 25 na 25 punktów. Otrzymało tę

Strona: 12/37



## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

ocenę w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych, związanych z innowacjami wdrażanymi na jej terenie. To pierwszy taki wynik na świecie, który potwierdza, że projekt Olivia Business Centre znajduje się w ścisłej światowej czołówce biznesowej.

### Wpływ COVID-19 i wojny na Ukrainie na Grupę

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się globalnym priorytetem. Przeciwdziałanie jej skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W dniu 14 marca 2020 r. na terenie Polski ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Przez cały rok 2021 stan epidemii utrzymywał się. Dopiero w dniu 16 maja 2022 r. stan epidemii został odwołany, a ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego.

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. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podaży 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 zależała 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 Grupę. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w Polsce, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane. Zarząd Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki i Grupy. Wszelkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają nieustannej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Natomiast wszelkie podejmowanie przez Zarząd decyzje pozostają uzależnione przede wszystkim od dwóch czynników: (1) konieczności ochrony zdrowia oraz życia ludzkiego, a także zapewnieniem bezpieczeństwa osobom zaangażowanym w funkcjonowanie Spółki, oraz (2) konieczności utrzymania bezpieczeństwa ekonomicznego funkcjonowania Grupy.

Zarząd Spółki jest przekonany, że istnieją widoki polepszenia się sytuacji finansowej w kolejnych latach. Zarząd Spółki przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia, które mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową lub finansową Spółki.

### III. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody z najmu brutto	58 585	55 941	12 619	12 302
Przychód netto z najmu	56 037	51 898	12 070	11 413
Operacyjny zysk netto	52 272	49 457	11 259	10 876
Zysk(strata) brutto	23 792	51 901	5 125	11 414
Zysk(strata) netto	18 260	43 251	3 933	9 512

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	06.2022	12.2021	06.2022	12.2021
Aktywa razem	2 604 238	2 494 536	556 390	551 791
Aktywa trwałe	2 412 302	2 345 420	515 383	518 806

Strona: 13/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Aktywa obrotowe	191 937	149 116	41 007	32 984
Zobowiązania razem	1 682 721	1 606 890	359 510	355 444
Zobowiązania krótkoterminowe	300 353	267 329	64 170	59 133
Zobowiązania długoterminowe	1 382 367	1 339 561	295 340	296 311
Kapitał razem w tym	921 518	887 647	196 880	196 347
Zyski zatrzymane	107 878	88 518	23 048	19 580

Przeliczenie na PLN dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- 30 czerwca 2022r. wg kursu średniego – 4,6806
- 30 czerwca 2021r. wg kursu średniego – 4,5208

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono według kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2022r. do 30 czerwca 2022r. – 4,6427
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. – 4,5472.

Zarząd,  
Signature Not  
Verified  
Dokument  
podpisany przez  
Maciej Galski  
Data: 2022.10.21  
10:34:52 CEST

D. Luksenburg

David  
Lukse  
nburg

Signature  
numérique  
de David  
Luksenburg  
Date :  
2022.10.20  
11:52:43  
+02'00'

M. Leininger

Markus Josef  
Leininger  
2022.10.20  
12:14:26 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen  
Edwin  
Missaar

Digitaal  
ondertekend door  
Jeroen Edwin  
Missaar  
Datum: 2022.10.21  
10:03:03 +02'00'



---

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

---

## **SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

### **TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

**ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 30.06.2022**

Rotterdam, dnia 29.09.2022 r.

Strona: 15/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021*
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>515 383</b>	<b>518 807</b>	<b>506 725</b>
Inwestycje zakończone	15	448 612	454 077	456 217
Inwestycje w toku i grunty	15	29 165	29 437	31 419
Prawo do użytkowania aktywów		734	759	811
Wartości niematerialne		11	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 254	847	1 778
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	18 358	22 896	6 597
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	6 159	587	838
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	5 150	4 519	4 227
Inne aktywa długoterminowe	18	5 940	5 685	4 838
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>41 007</b>	<b>32 984</b>	<b>32 187</b>
Należności od najemców	17	4 897	3 236	2 662
Zaliczki		0	0	12
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	15	147
Inne należności krótkoterminowe		334	266	0
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	16	16	16
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	88	50	16
Zapasy		5 481	0	0
Inne aktywa krótkoterminowe	18	4 081	3 294	4 599
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 110	26 107	24 734
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>556 390</b>	<b>551 791</b>	<b>538 912</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>196 880</b>	<b>196 346</b>	<b>199 390</b>
Kapitał podstawowy	21	188 010	187 710	187 710
Kapitał zapasowy		137	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-14 314	-10 943	-7 580
Zyski zatrzymane	25	23 048	19 580	19 261
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>295 340</b>	<b>296 311</b>	<b>273 579</b>
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	266 660	269 260	243 201
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26 946	26 121	26 563
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	904	930	980
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	0	0	2 834
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		830	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>64 170</b>	<b>59 134</b>	<b>65 943</b>
Zobowiązania handlowe i inne	23	1 753	4 280	3 104
Rozliczenie międzyokresowe bierne		0	0	30
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	51 369	46 327	55 913
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	87	85	82
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	4 487	3 080	0
Podatek dochodowy	14	111	80	13
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	4 769	4 799	5 645
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	1 378	479	1 156
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów		216	0	0
Rezerwy		0	4	0
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>556 390</b>	<b>551 791</b>	<b>538 912</b>

\* Dane finansowe przed połączeniem Grupy z Olivia Fin Sp. z o.o. SKA które miało miejsce w grudniu 2021 roku.

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Strona: 16/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022

	Nota	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021*
Przychody z najmu brutto	9	12 619	25 436	12 302
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	4 630	8 769	4 601
Wydatki netto na nieruchomości	10	-5 179	-10 942	-5 490
<b>Przychód netto z najmu</b>		<b>12 070</b>	<b>23 263</b>	<b>11 413</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	-51	2 816	8
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych		171	0	0
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	0	-1 801	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	113	114
Koszty administracyjne	11	-931	-1 431	-659
<b>Operacyjny zysk netto</b>		<b>11 259</b>	<b>22 960</b>	<b>10 876</b>
Koszty odsetkowe, netto	12	-5 452	-8 815	-4 378
Przychody odsetkowe		707	392	175
Koszty odsetkowe		-6 158	-9 207	-4 553
Różnice kursowe	6.2	-4 053	709	5 634
Inne koszty finansowe, netto	13	3 370	-1 690	-718
<b>Zysk brutto</b>		<b>5 125</b>	<b>13 165</b>	<b>11 414</b>
Podatek dochodowy	14	-1 192	-3 039	-1 902
<b>Zysk netto</b>		<b>3 933</b>	<b>10 126</b>	<b>9 512</b>
Różnice kursowe z przeliczenia		-3 369	576	3 939
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-3 369</b>	<b>576</b>	<b>3 939</b>
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>		<b>564</b>	<b>10 702</b>	<b>13 450</b>
<b>Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej</b>		<b>564</b>	<b>10 702</b>	<b>13 450</b>

\* Dane finansowe przed połączeniem Grupy z Olivia Fin Sp. z o.o. SKA które miało miejsce w grudniu 2021 roku.

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Strona: 17/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE  
WŁASNYM ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022**

Wszystkie kwoty w tys. EUR	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
<b>1 stycznia 2022</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-10 943</b>	<b>19 580</b>	<b>196 347</b>
Zysk netto		0	0	0	3 989	3 989
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	-2 978	0	-2 978
Emisja nowych akcji		300	137	0	0	437
Połączenie	26	0	0	0	-429	-429
<b>30 czerwca 2022</b>		<b>188 010</b>	<b>137</b>	<b>-13 921</b>	<b>23 140</b>	<b>197 366</b>
<b>1 stycznia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-11 519</b>	<b>9 749</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto		0	0	0	10 126	10 126
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	576	0	576
Połączenie		0	0	0	-295	-295
<b>31 grudnia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-10 943</b>	<b>19 580</b>	<b>196 347</b>
<b>1 stycznia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-11 519</b>	<b>9 749</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto		0	0	0	9 512	9 512
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	3 939	0	3 939
<b>30 czerwca 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-7 581</b>	<b>19 261</b>	<b>199 390</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Strona: 18/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022

	Nota	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>				
Zysk brutto		5 125	13 164	11 414
<b>Korekty:</b>		<b>5 295</b>	<b>-7 992</b>	<b>-900</b>
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	0	0
Wycena instrumentów finansowych		-4 165	-2 637	-54
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	0	-2 816	0
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	0	1 801	0
Zysk ze sprzedaży środków trwałych i nakładów inwestycyjnych		-171	0	0
Różnice kursowe, netto		4 826	-1 391	-5 158
Wydatki odsetkowe		5 784	10 079	4 484
Wpływy odsetkowe		-978	-13 028	-172
Inne		0	0	0
<b>Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym</b>		<b>10 420</b>	<b>5 172</b>	<b>10 514</b>
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-2 036	-1 999	-3 284
Zmiana stanu zapasów		284	0	0
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		1 014	1 629	1 661
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>		<b>9 682</b>	<b>4 802</b>	<b>8 890</b>
Podatek dochodowy, netto		-281	-148	-190
<b>Przepływy netto z działalności operacyjnej</b>		<b>9 401</b>	<b>4 654</b>	<b>8 700</b>
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-5 183	-4 036	-4 161
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		992	0	0
Nabywanie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	26	380	2 649	0
Pożyczki udzielone		-1 293	-1 744	6 505
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		173	350	303,74
Wydatki na środki trwałe i aktywa niematerialne		-4	0	0
<b>Przepływy netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-4 935</b>	<b>-2 781</b>	<b>2 648</b>
<b>Przepływy netto przed działalnością finansową</b>		<b>4 466</b>	<b>1 873</b>	<b>11 347</b>
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	4 868	35 832	15 403
Splata zadłużenia	22	-3 271	-23 954	-17 111
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		-669	224	535
Odsetki zapłacone		-5 393	-9 855	-7 422
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		2	21	16
<b>Przepływy netto z działalności finansowej</b>		<b>-4 463</b>	<b>2 268</b>	<b>-8 579</b>
<b>Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach</b>		<b>3</b>	<b>4 141</b>	<b>2 768</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>26 107</b>	<b>21 966</b>	<b>21 966</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>26 110</b>	<b>26 107</b>	<b>24 734</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Strona: 19/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

## Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

Tonsa Commercial REI N.V. (Spółka; Matka) i jej spółki zależne (razem Grupa Tonsa lub Grupa) posiadają istotny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w rozwój nieruchomości inwestycyjnych i budowę budynków mieszkaniowych.

Spółka posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 188.009.900 euro i był w całości opłacony.

Spółka została powołana na bazie prawa Holenderskiego 14 listopada 2018 roku.

### 2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Tonsa składała się z następujących jednostek:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udziały innych podmiotów	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Fin Sp. z o.o. (poprzednio Olivia Nine Sp. z o.o.)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Komplementariusz
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (poprzednio „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park (poprzednio Tec Trade Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o. *	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.

\* Spółka została nabyta w II kwartale 2022 roku.

### 3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały przedstawione poniżej. Zasady te zostały zastosowane w sposób ciągły do wszystkich zaprezentowanych okresów.

Strona: 20/37



Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

#### 4. Deklaracja zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zaakceptowanym przez Unię Europejską. Nie zawiera ono wszystkich informacji wymaganych w pełnym sprawozdaniu finansowym zgodnym z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Zawiera jednak wybrane noty objaśniające dotyczące wydarzeń i transakcji, które są istotne dla zrozumienia zmian wyników Grupy i jej sytuacji majątkowej od ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Większość podmiotów Grupy prowadzi swoją księgowość zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w polskich zasadach rachunkowości. Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieuwzględnionych w księgach spółek Grupy, które zostały wprowadzone w celu dostosowania sprawozdań finansowych tych spółek do MSSF UE.

##### Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

Grupa Tonsa postanowiła prezentować skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w jednym sprawozdaniu a swoje koszty prezentuje w układzie funkcjonalnym.

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej metodą pośrednią. Otrzymane oraz zapłacone odsetki prezentowane są w ramach przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej oraz finansowej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to charakter działalności Grupy.

#### 5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone z zastosowaniem zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, aktywów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL) lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI) i pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania kluczowych szacunków. W bieżącym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zmiany zakresu ani metodologii dokonywania istotnych szacunków. Zmiany wartości szacunkowych wynikały ze zdarzeń, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską („UE”) wymaga od Zarządu przyjęcia pewnych założeń i dokonania szacunków, które wpływają na wielkości wykazane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w notach do tego sprawozdania. Założenia i szacunki oparte są na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących i przyszłych zdarzeń i działań. Rzeczywiste wyniki mogą się jednak różnić od przewidywanych.

Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały opisane w dalszej części niniejszego sprawozdania. Zasady rachunkowości Grupy w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 nie uległy zmianie. Szczegółowy opis polityki rachunkowości został przedstawiony w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

##### Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2022:

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

Strona: 21/37

---

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

---

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzenia dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 roku ( obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityki rachunkowości w praktyce – wymóg ujawnienia istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie od regulacji przyjętych przez RMSR, z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie zatwierdzać tego przejściowego standardu, czekając na jego ostateczną wersję,
- Zmiany MSR 12 Podatki dochodowe: Podatek odroczone dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe: Ujęcie początkowe MSSF 17 i MSSF 9 – Dane Porównywalne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejście w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania.

### 5.1. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności w prezentowanym okresie

Grupa działa przede wszystkim w segmencie nieruchomości komercyjnych na wynajem, w których głównym aktywem są budynki biurowe oddane do użytkowania i skomercjalizowanie w ramach długoterminowych umów najmu. Sezonowość i cykliczność nie generuje istotnego ryzyka. Przychody ze sprzedaży Grupa realizuje w trakcie całego roku, niezależnie od warunków atmosferycznych lub okresu w danym roku. Wahanie przychodów nie są znaczące i wynoszą maksymalnie kilka procent, co ma nieznaczny wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe w skali roku.

Strona: 22/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

## 6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

### 6.1. Czynniki ryzyka finansowego

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko wynikające z instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Podstawowymi celami funkcji zarządzania ryzykiem finansowym są ustanowienie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko pozostaje w granicach tych limitów.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się zgodnie z polityką zatwierdzoną przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także zasady obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie wolnych środków.

### 6.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyka rynkowe Grupy wynikają z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały ponad 80% salda kredytów bankowych w EUR.

#### a. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim na wahania kursu euro. Ryzyko walutowe powstaje w związku z ujętymi pieniężnymi aktywami i zobowiązaniami finansowymi, które nie są wyrażone w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityka Grupy polega na zabezpieczeniu ryzyka walutowego terminowymi kontraktami walutowymi. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają w toku zwykłej działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują finansowanie dłużne oraz zobowiązania handlowe i inne. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta, to przede wszystkim swapy procentowe i terminowe kontrakty walutowe. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Grupa zarządza ryzykiem walutowym, dopasowując swoje główne wypływy pieniężne do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z najmu). Zasadniczo odbywa się to poprzez uzyskanie finansowania w odpowiedniej walucie i zawieranie terminowych kontraktów walutowych.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty; walutą funkcjonalną głównych spółek zależnych Grupy jest polski złoty. Spółka i każda z jej spółek zależnych są narażone na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich waluty funkcjonalne.

30 czerwca 2022	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	20 258	285 528	-265 270
PLN	40 519	44 501	-3 982
<b>Razem</b>	<b>60 777</b>	<b>330 029</b>	<b>-269 252</b>

31 grudnia 2021	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	14 539	242 742	-228 203
PLN	42 872	86 019	-43 147
<b>Razem</b>	<b>57 411</b>	<b>328 761</b>	<b>-271 350</b>

Strona: 23/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Strata z tytułu różnic kursowych w wysokości 4.053 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowana jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,6806 na dzień 30 czerwca 2022, w porównaniu do 31 grudnia 2021: 4, 5994).

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość wyniku Grupy na możliwe zmiany kursów walutowych zastosowanych na dzień bilansowy w stosunku do waluty funkcjonalnej podmiotów Grupy, przy zachowaniu wszystkich pozostałych zmiennych.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 21.487 tys. EUR wyższy/nniższy.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.484 tys. EUR wyższy/nniższy.

**b. Ryzyko cenowe**

Grupa nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada żadnych kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z wynajmem nieruchomości. Patrz nota 6.2.

**c. Ryzyko przepływów pieniężnych i ryzyko stóp procentowych**

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują istotnych odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku depozytów otrzymanych od najemców. Każda zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na wzrost lub spadek wartości godziwej do ujęcia w innych całkowitych dochodach. Wpływ takich zmian nie powinien być znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowego finansowania dłużnego (nota 22). Kredyty i obligacje o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w zakresie przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnego finansowania o stałym oprocentowaniu i dlatego nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityka Grupy polega na zabezpieczaniu oprocentowania pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 30 czerwca 2022 roku, podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu efektu zabezpieczenia stóp procentowych, większość pożyczek Grupy jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i mają okres płatności krótszy niż jeden rok, dlatego zakłada się, że te pozycje nie są obciążone ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo dynamicznie analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (31 grudnia 2021: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 934 tys. EUR (31 grudnia 2021: niższy o 616 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (31 grudnia 2021: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 934 tys. EUR (31 grudnia 2021: wyższy o 616 tys. EUR).

**6.3. Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony z powodu niewypelnienia zobowiązania. Grupa nie wykazuje znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wiąże się ze środkami pieniężnymi ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należnościami z tytułu dostaw i usług, w tym należnościami z tytułu umów najmu od najemców, aktywów umownych, gwarancji najmu, umownych przepływów pieniężnych wynikających z inwestycji w instrumenty dłużne oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie Grupy. Grupa zarządza poziomem akceptowalnego ryzyka kredytowego, ograniczając swoją ekspozycję przypadającą na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega weryfikacji kwartalnej lub częstszej.

Strona: 24/37



#### Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Grupa stosuje zasady zapewniające, że umowy najmu są zawierane tylko z najemcami z odpowiednią historią kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda gotówkowe są utrzymywane, a instrumenty pochodne zawierane tylko z instytucjami finansowymi o solidnej ocenie finansowej. Grupa stosuje zasady ograniczające kwotę ekspozycji kredytowej wobec instytucji finansowych. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej:

- należności od najemców,
- pożyczki udzielone i obligacje.

Mimo iż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty najemców podlegają wymogom MSSF 9 dotyczącym utraty wartości, oszacowana strata z tytułu utraty ich wartości byłaby nieistotna.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe według klasy aktywów finansowych innych niż instrumenty pochodne jest następująca:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców	4 897	3 236
Pożyczki i obligacje	18 374	22 911
Inne aktywa finansowe	5 237	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	26 107
<b>Razem</b>	<b>54 619</b>	<b>56 824</b>

Depozyty podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości, jeżeli należności nie zostaną uregulowane lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców (brutto)	4 984	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Należności handlowe – pomniejszone o odpisy</b>	<b>4 897</b>	<b>3 236</b>

Grupa przygotowała analizy wykazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwany wskaźnik strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z powodu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych.

Wszystkie inwestycje w instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu uznaje się za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis aktualizujący ujęty w tym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat za 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała środki pieniężne i ich ekwiwalenty, przedstawiono poniżej:

Instytucja finansowa	Rating	Wystawca ratingu
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millennium SA	BBB+	Fitch
ING Bank N.V.	A+	Fitch

#### 6.4. Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania w formie odpowiedniej kwoty pozyskanego finansowania i zdolność do zamykania otwartych pozycji.

Strona: 25/37

# Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Pozycja Grupy w zakresie płynności jest codziennie monitorowana i kwartalnie weryfikowana przez Zarząd. Niezdyktowane przepływy pieniężne związane z saldami należnymi o terminie płatności krótszym niż 12 miesięcy na ogół są równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyktowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych związanych z pozyskaniem finansowaniem oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota zobowiązania jest ustalana na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	30 czerwiec 2022	31 grudnia 2021
Wymagalne w ciągu 1 roku	63 480	64 636
Wymagalne w drugim roku	98 848	94 426
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	177 210	191 253
Wymagalne w okresie od 5 lat	0	3
<b>Razem</b>	<b>339 538</b>	<b>350 318</b>

## 6.5. Zarządzanie kapitałem

Celami Grupy w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotów akcjonariuszom i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymania optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia kosztu kapitału. Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa może dostosować kwotę dywidend wypłaconych akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał na podstawie wskaźnika dźwigni finansowej. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitału. Zadłużenie netto jest obliczane przez Grupę jako sumę zadłużenia pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty i pomniejszona o finansowanie dostarczone przez podmioty powiązane spoza Grupy. Całkowity kapitał oblicza się jako kapitał własny, wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, powiększonym o zadłużenie netto oraz o zadłużenie w stosunku do podmiotów powiązanych spoza Grupy.

Wskaźnik dźwigni na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku kształtował się następująco:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Kredyty i obligacje	318 029	315 587
Zobowiązania leasingowe	991	1 015
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-26 110	-26 107
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-2 457	-2 421
<b>Dług netto</b>	<b>290 453</b>	<b>288 074</b>
Kapitał własny	196 880	196 347
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	2 457	2 421
<b>Razem kapitały</b>	<b>489 790</b>	<b>486 842</b>
Wskaźnik dźwigni	59%	59%

## 6.6. Szacunki wartości godziwej

### a. Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Tabela poniżej prezentuje instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej w podziale na metody wyceny.

Poziomy wyceny do wartości godziwej:

- Ceny notowane (niekorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które można zaobserwować dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio (ceny) lub pośrednio (inne niż ceny) (Poziom 2).
- Dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne) (Poziom 3).

Strona: 26/37



## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

30 czerwca 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	6 159	0	6 159
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	4 487	0	4 487

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	587	0	587
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 080	0	3 080

W ciągu roku nie było transferów między poziomami 1 i 2.

Polityka Grupy polega na ujęciu transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

#### Instrumenty finansowe na poziomie 2

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagieldowe instrumenty pochodne) ustala się, stosując techniki wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie obserwowalnych danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne, i w jak najmniejszym stopniu opierają się na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeżeli wszystkie znaczące dane wejściowe wymagane do wyceny instrumentu w wartości godziwej są możliwe do zaobserwowania, instrument ten należy do poziomu 2.

Jeżeli co najmniej jedna znacząca dana wejściowa nie jest oparta na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, instrument należy do poziomu 3.

Techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

- notowane ceny rynkowe lub inne notowania dla podobnych instrumentów;
- wartość godziwa swapów stóp procentowych i opcji CAP obliczana jest jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obserwowalnych krzywych stóp procentowych;
- wartość godziwa terminowych kontraktów walutowych jest ustalana przy użyciu terminowych kursów wymiany na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a uzyskana wartość jest dyskontowana do wartości bieżącej; i
- inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są stosowane do ustalenia wartości godziwej dla pozostałych instrumentów finansowych.

#### b. Aktywa i zobowiązania nieutrzymywane w wartości godziwej ale dla których wartość godziwa jest ujawniana

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2022 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

30 czerwca 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	4 897	4 897
Pożyczki i obligacje	0	18 374	0	18 374
Inne aktywa finansowe	0	5 237	0	5 237
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	0	0	26 110
<b>Razem</b>	<b>26 110</b>	<b>23 611</b>	<b>4 897</b>	<b>54 619</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania handlowe i inne	0	1 753	0	1 753
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	318 029	0	318 029
Zobowiązania leasingowe	0	991	0	991
Inne zobowiązania finansowe	0	4 769	0	4 769
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>325 542</b>	<b>0</b>	<b>325 542</b>

Strona: 27/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	3 236	3 236
Pożyczki	0	22 911	0	22 911
Inne aktywa finansowe	0	4 569	0	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	0	0	26 107
<b>Razem</b>	<b>26 107</b>	<b>27 480</b>	<b>3 236</b>	<b>56 824</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania handlowe i inne	0	4 280	0	4 280
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	315 587	0	315 587
Zobowiązania leasingowe	0	1 015	0	1 015
Inne zobowiązania finansowe	0	4 799	0	4 799
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>

Aktywa i zobowiązania ujęte w powyższej tabeli są wyceniane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe są zbliżone do wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw obejmują kwoty umowne związane z rozliczeniem transakcji i innych zobowiązań wobec Grupy. Zobowiązania handlowe i inne oraz pożyczki stanowią kwoty umowne i zobowiązania należne wierzycielom Grupy.

## 7. Kluczowe szacunki i osądy

Szacunki i osądy podlegają ciągłej weryfikacji i opierają się na doświadczeniach historycznych skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

### 7.1. Kluczowe szacunki i założenia

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki księgowe z definicji rzadko dorównują powiązanym faktycznym wynikom. Szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które wiążą się ze znacznym ryzykiem spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały przedstawione poniżej.

#### a. Nieruchomości inwestycyjne (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w notcie 15.

#### b. Instrumenty pochodne (Instrumenty pochodne – aktywa i zobowiązania)

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w notcie 6.6.

### 7.2. Kluczowe osądy zastosowane w polityce rachunkowości Grupy

#### a. Waluta funkcjonalna

Przy określaniu waluty funkcjonalnej spółek zależnych konieczna jest znaczna ocena, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej reprezentuje skutki ekonomiczne transakcji leżących u podstaw rozliczeń i wydarzeń polskich spółek zależnych i w jednostce dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro.

## 8. Segmenty operacyjne

Grupa dotychczas działała w jednym segmencie - rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem. W II kwartale 2022 rozpoczęła działalność w nowym segmencie - rynku nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Grupa z końcem 2022 roku planuje zaprezentować informacje dotyczące segmentów działalności zgodnie z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”. Organizacja i zarządzanie Grupą odbywają się w podziale na segmenty, uwzględniające rodzaj działalności. W wyniku analiz kryteriów agregacji oraz progów ilościowych planowane jest wydzielenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok następujących segmentów operacyjnych:

Strona: 28/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

- Segment 1 – Nieruchomości komercyjne na wynajem – który obejmuje wybudowanie i wynajmowanie nieruchomości komercyjnych należących do Grupy;
- Segment 2 – Nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż – który obejmuje wybudowanie i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych;
- Pozostałe segmenty – które obejmują działalność jednostek Grupy, a które nie wchodzą w zakres wymieniony w segmentach 1 i 2.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy analizowaną przez Zarząd Jednostki dominującej będzie zysk/strata operacyjny/a segmentu ustalony/a według zasad MSR/MSSF. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi będą wyceniane w sposób spójny ze sposobem zastosowanym w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami będą eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż między segmentami realizowana będzie na warunkach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki do oceny wyników działalności poszczególnych segmentów, przychód oraz marża będą rozpoznawane w wyniku segmentu w momencie dokonanej sprzedaży poza segment. W wyniku finansowym poszczególnych segmentów nie będą zawarte przychody i koszty finansowe.

#### 9. Przychody z kontraktów z klientami

Spółka ma siedzibę w Holandii, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są głównie z aktywów nieruchomościowych, które są w posiadaniu spółek Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, którym jest Polska.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców i żaden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą nie stanowi więcej niż 10% przychodów Grupy.

Większość przychodów Grupy związanych z usługami świadczonymi dla najemców jest ujmowana w danym okresie.

#### 10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Opłata serwisowa, netto	-114	199	-394
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	58	259	65
Inne koszty związane z nieruchomościami	605	1 715	1 218
<b>Razem</b>	<b>549</b>	<b>2 173</b>	<b>889</b>

#### 11. Koszty administracyjne

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Usługi prawne i doradcze	161	343	130
Usługi zarządzania aktywami	34	343	0
Księgowość, obsługa administracyjna	353	606	306
Podatki i inne opłaty	22	9	90
Pozostałe	362	130	133
<b>Razem</b>	<b>931</b>	<b>1 431</b>	<b>658</b>

#### 12. Koszty odsetkowe netto

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Przychody odsetkowe	-707	-392	-175
Koszty odsetek od leasingów	25	54	0
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	4 452	7 662	3 646
Koszty odsetek od obligacji	1 678	1 485	876
Pozostałe	4	6	31
<b>Razem</b>	<b>5 452</b>	<b>8 815</b>	<b>4 378</b>

Strona: 29/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezauważony)

## 13. Inne koszty finansowe netto

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	-737	-101
Wycena instrumentów pochodnych	-3 830	1 874	332
Pozostałe koszty finansowe netto	460	553	487
<b>Razem</b>	<b>-3 370</b>	<b>1 690</b>	<b>718</b>

## 14. Podatek dochodowy

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Podatek bieżący	327	366	209
Podatek odroczony	865	2 673	1 693
<b>Razem</b>	<b>1 192</b>	<b>3 039</b>	<b>1 902</b>

Podatek od zysku Grupy przed opodatkowaniem różni się od teoretycznej kwoty, która powstałaby przy zastosowaniu średniej ważonej stawki podatkowej (19%) od mających zastosowanie zysków skonsolidowanych spółek.

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln zł, kosztów reprezentacji oraz minimalnego podatku od nieruchomości komercyjnych, płaconego nawet jeśli podmiot poniósł stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

## 15. Inwestycje zakończone oraz inwestycje w toku i grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty) wyceniane są w wartości godziwej.

	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
<b>Na początek okresu</b>	<b>454 077</b>	<b>29 437</b>	<b>444 669</b>	<b>30 428</b>
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	2 816	-1 801
Zbycie	-820	0	0	0
Budowa, modernizacja i rozbudowa nieruchomości	3 253	241	4 502	702
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	-7 897	-513	2 090	108
<b>Na koniec okresu</b>	<b>448 612</b>	<b>29 165</b>	<b>454 077</b>	<b>29 437</b>

Polityka Grupy zakłada rozpoznawanie transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

Na koniec czerwca 2022 roku nie było projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty, pozycja zawierała jedynie grunty. Realizacja projektu Platynowa Park zawarta została w pozycji zapasy.

## Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2021 roku przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane kwalifikacje zawodowe i posiadają doświadczenie w odpowiedniej lokalizacji i segmentach rynku. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich bieżące wykorzystanie odpowiada najlepszemu możliwemu ich wykorzystaniu. Grupa dokonuje przeglądu wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe wykorzystywane do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; i
- prowadzi rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami.

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian w technikach wyceny.

Strona: 30/37

Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

**16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody**
**16.1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Grupa nie posiada i nie posiadała w roku ubiegłym aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

**16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Pochodne instrumenty finansowe są klasyfikowane przez Grupę jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9.

Zmiany i korekty wartości godziwej wynikające ze zmian szacunkowych przepływów pieniężnych ujmowane są w ramach zmiany netto wartości godziwej aktywów finansowych.

Szczegóły dotyczące instrumentów pochodnych znajdują się w notce 19.

**17. Należności od najemców**

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności	4 984	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Razem</b>	<b>4 897</b>	<b>3 236</b>

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mogą zostać otrzymane, która jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stawek rynkowych w celu ustalenia wartości godziwej.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa ma dużą liczbę najemców.

W I połowie 2022 roku Grupa nie rozpoznała straty w związku z utratą wartości należności handlowych (2021 rok: zero). Straty są ujmowane w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
Początek okresu	87	87	87
Ujęcie odpisów	0	0	0
<b>Koniec okresu</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

Podział wartości bilansowej należności handlowych Grupy według walut obcych przedstawiono w notce 6.2.

**18. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa**

Inne aktywa finansowe obejmują głównie środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie finansowania długoterminowego.

Inne obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe, zachęty leasingowe, należności podatkowe i inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

**19. Instrumenty pochodne**

	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	6 159	58	587	272
Kontrakty walutowe typu forward	0	4 429	0	2 808
<b>Razem</b>	<b>6 159</b>	<b>4 487</b>	<b>587</b>	<b>3 080</b>

Strona: 31/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty terminowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP służą do ustalania płatności odsetkowych zmiennych instrumentów dłużnych. Terminowe kontrakty wymiany służą do zabezpieczenia prognozowanych transakcji i pożyczek w walutach obcych przed ryzykiem walutowym.

Nominalne kwoty nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiły 36.061 tys. EUR (2021 rok: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych IRS i opcji CAP na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiły 202.665 tys. EUR (2021 rok: 239.593 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	CAP	27.12.2022	4 724
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	59 036
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 522
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2023	36 061
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
J-Home SA	IRS	13.08.2026	24 610
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 282
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

## 20. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

## 21. Kapitał podstawowy

Łączna zatwierdzona liczba akcji zwykłych wynosi 1.880.099 (2021: 1.877.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2021: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2021 rok: wszystkie akcje opłacone).

## 22. Kredyty, pożyczki i obligacje

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Koszty odsetek mogą wzrosnąć lub zmniejszyć w wyniku zmian stóp procentowych.

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<b>Pożyczki i obligacje</b>	<b>47 930</b>	<b>43 710</b>
długoterminowe	42 557	43 678
krótkoterminowe	5 373	32
<b>Kredyty</b>	<b>270 099</b>	<b>271 877</b>
długoterminowe	224 103	225 582
krótkoterminowe	45 996	46 295
<b>Razem</b>	<b>318 029</b>	<b>315 587</b>

Zobowiązania obejmują kwoty w przeważającej większości zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych.

Wartość godziwa zobowiązań była zbliżona do ich wartości bilansowej na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:



## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	5 373	45 996	32	46 295
Wymagalne w drugim roku	11 549	79 854	340	108 201
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	31 008	144 249	17 406	93 048
Wymagalne po pięciu latach	0	0	25 932	24 333
<b>Razem</b>	<b>47 930</b>	<b>270 099</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>

Wartość bilansową pożyczek Grupy wyrażonych w walutach obcych przedstawiono w notce 6.2.

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu na koniec czerwca 2022:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
<b>31 grudnia 2020</b>	<b>37 878</b>	<b>265 441</b>	<b>303 319</b>
Wpływy z zadłużenia	28 348	7 484	35 832
Splaty zadłużenia	-25 534	-8 275	-33 809
Inne zmiany	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe z przeliczenia	63	103	166
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>	<b>315 587</b>
Wpływy z zadłużenia	3 231	1 637	4 868
Splaty zadłużenia	-1 329	-7 336	-8 664
Inne zmiany	3 326	7 966	11 292
Różnice kursowe z przeliczenia	-1 008	-4 045	-5 053
<b>30 czerwca 2022</b>	<b>47 930</b>	<b>270 099</b>	<b>318 029</b>

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec czerwca 2022 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły żadne naruszenia kovenantów.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	70% podczas trwania umowy	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Gate Sp. z o.o. & J. Home SA	120%	12M	135%	6M	n/d	n/d	70% w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	120%	12M	65% podczas trwania umowy	75%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	70% w roku 2020; w każdym kolejnym roku 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy

Strona: 33/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
									czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

## 23. Zobowiązania handlowe i inne

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania handlowe	1 454	2 385
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	206	1 895
<b>Razem</b>	<b>1 661</b>	<b>4 280</b>

Szacowana wartość godziwa powyższych zobowiązań to zdyskontowane kwoty szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych i jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

Podział wartości bilansowych zobowiązań handlowych i innych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

## 24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i usługodawców.

Pozostałe zobowiązania obejmują głównie zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

## 25. Dywidendy

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

## 26. Połączenia jednostek

W II kwartale 2022 Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.), spółce realizującej projekt mieszkaniowy Platynowa Park oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym TP3 Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości gruntowej pod inwestycję mieszkaniową.

Nabycie jest połączeniem jednostek pod wspólną kontrolą, ponieważ ostatecznym podmiotem kontrolującym wszystkie zaangażowane podmioty jest Pan Maciej Grabski. Zgodnie z polityką Grupy różnica pomiędzy ceną zapłaconą a wartością księgową aktywów i zobowiązań jednostki przejmowanej na dzień transakcji, została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku nabycia przedstawiają się następująco:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 778
Należności handlowe	237
Inne należności krótkoterminowe	711
Zapasy	26 983
Inne aktywa krótkoterminowe	2 496
Wartości niematerialne	31
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-31 059
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-918
Przychody przyszłych okresów	-150
Zobowiązania handlowe i inne	-130
<b>Aktywa netto w wartościach księgowych</b>	<b>-20 tys. PLN</b>
Cena nabycia	2 027 tys. PLN
<b>Różnica</b>	<b>2 047 tys. PLN</b>
Kurs PLN/EUR	4,6806
<b>Różnica po przeliczeniu</b>	<b>437 tys. EUR</b>

Grupa wybrała perspektywny sposób prezentacji połączeń jednostek pod wspólną kontrolą. Przychody i koszty przejętych jednostek nie wpłynęły na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2022 roku, ponieważ przejęcie nastąpiło na dzień 30 czerwca

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezauważony)

2022 roku. Gdyby nabycie miało miejsce 1 stycznia 2022 roku, skonsolidowane przychody byłyby na tym samym poziomie, a zysk za okres zakończony 30 czerwca 2022 r. byłby niższy o 32 tys. EUR.

Udziały w połączonych spółkach zostały objęte w zamian za podwyższenie kapitału i transakcja ta nie spowodowała znaczącego wpływu środków pieniężnych z Grupy. Koszty transakcji były nieistotne i zostały ujęte w kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat oraz w operacyjnych przepływach pieniężnych w rachunku przepływów pieniężnych.

Dodatkowo 22 czerwca 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.

## 27. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

## 28. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostką dominującą Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która jest pośrednio lub bezpośrednio właścicielem 100% akcji Spółki. Ostatecznym podmiotem dominującym w Grupie jest Pan Maciej Grabski. Grupa nie zawierała istotnych transakcji z jednostką dominującą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w okresie od stycznia do czerwca 2022 roku lub salda rozrachunków na dzień 30 czerwca 2022 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Olivia Serwis Sp. z o.o.	1 292	2 830	25	363	1 360	562
OBC Sp. z o.o.	4 894	0	3	21	0	0
Tonsa SCA SICAV RAIF	0	0	3 736	0	0	42
Construction+ Sp. z o.o.	1 465	3	0	12	18	1 257
Vivia Next Sp. z o.o.	1 754	0	0	13	0	11
Fundacja Gdańsk Global	6	672	3	4	645	64
PSDW Sp. z o.o.	1 362	0	0	0	0	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	7	0	340	55	953
TP2 Sp. z o.o.	1 180	0	0	0	0	0
STE Sp. z o.o.	995	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	887	0	0	0	1	0
GPT Invest Sp. z o.o.	417	102	0	0	0	0
Inne	302	116	211	281	45	737
<b>Razem</b>	<b>14 554</b>	<b>3 731</b>	<b>3 978</b>	<b>1 034</b>	<b>2 125</b>	<b>3 626</b>

Transakcje przeprowadzone w 2021 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2021 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Tonsa SCA SICAV RAIF	0	0	2 421	0	0	0
Olivia Serwis Sp. z o.o.	37	1 014	0	263	1 445	1 089
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	473	14	2 999
RS Sp. z o.o.	1 798	0	0	0	46	0
Fundacja Gdańsk Global	7	336	0	18	1 080	86
PSDW Sp. z o.o.	1 340	0	0	0	36	0
Construction+ Sp. z o.o.	659	9	0	75	52	541
TP2 Sp. z o.o.	1 162	0	0	0	31	0
STE Sp. z o.o.	981	0	0	0	42	0

Strona: 35/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Security+ Sp. z o.o.	0	4	0	147	61	809
ENERGY+ Sp. z o.o.	872	0	0	0	2	0
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA	0	67	0	0	571	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	136	0	26	20	341
OBC Sp. z o.o.	295	0	3	0	1	72
Olivia Six Sp. z o.o.	69	336	53	125	4	129
Inne	202	10	0	39	70	116
<b>Razem</b>	<b>7 422</b>	<b>1 912</b>	<b>2 477</b>	<b>1 166</b>	<b>3 475</b>	<b>6 182</b>

Przychody dotyczą głównie wynajmu powierzchni biurowej. Zakupy dotyczą głównie usług księgowych, prawnych i doradczych, usług marketingowych oraz usług związanych z bieżącym utrzymaniem części wspólnych obiektów.

### 29. Inne ujawnienia

Pracownicy Grupy to członkowie Zarządów oraz pracownicy odpowiedzialni za kluczowe procesy biznesowe, takie jak komercjalizacja, inwestycje i kwestie prawne.

Opłaty dla audytorów związane ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem Spółki wyniosły 108 tys. EUR w roku 2021 i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań. Kwoty nie uwzględniają podatku VAT.

Wymienione powyżej opłaty dotyczą procedur badania spółki i jej skonsolidowanych podmiotów przez audytorów zewnętrznych, o których mowa w art. 1 ust. 1 Holenderskiej Ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi.

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

### 30. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy

#### Ocena wpływu pandemii COVID-19 i wojny na Ukrainie na sytuację finansową Grupy i perspektywy dalszego rozwoju

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się globalnym priorytetem. Przeciwdziałanie jej skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W dniu 14 marca 2020 r. na terenie Polski ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Przez cały rok 2021 stan epidemii utrzymywał się. Dopiero w dniu 16 maja 2022 r. stan epidemii został odwołany, a ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego.

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. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podaży 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 zależała 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 Grupę. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w Polsce, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane. Zarząd Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki i Grupy. Wszelkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają nieustannej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Natomiast wszelkie podejmowanie przez Zarząd decyzje pozostają uzależnione przede wszystkim od dwóch czynników: (1) konieczności ochrony zdrowia oraz życia ludzkiego, a także zapewnieniem bezpieczeństwa osobom zaangażowanym w funkcjonowanie Spółki, oraz (2) konieczności utrzymania bezpieczeństwa ekonomicznego funkcjonowania Grupy.

Strona: 36/37

## Raport półroczny TONSA COMMERCIAL REI N.V. na dzień 30.06.2022 rok (niezaudytowany)

Zarząd Spółki jest przekonany, że istnieją widoki polepszenia się sytuacji finansowej w kolejnych latach. Zarząd Spółki przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia, które mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową lub finansową Spółki.

**31. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zarząd,

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Maciej Grabski  
Data: 2022.10.21 10:36:10 CEST

M. Leininger

Markus Josef Leininger  
2022.10.20 12:16:01  
+02'00'

Rotterdam, 29 września 2022

D. Luksenburg

David  
Luksenburg  
Signature numérique  
de David Luksenburg  
Date : 2022.10.20  
11:53:10 +02'00'

J. Missaar

Jeroen  
Edwin  
Missaar  
Digitaal  
ondertekend door  
Jeroen Edwin  
Missaar  
Datum:  
2022.10.21  
10:03:36 +02'00'

---

## ROZDZIAŁ VII: INFORMACJE DODATKOWE

---

Emitentowi ani jego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingów kredytowych.



## ROZDZIAŁ VIII: 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 21.10.2022 godz. 09:26:51

**Numer KRS: 0000473233**

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.08.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	24	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/442016/22/337	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

#### Dział 1

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

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. GDAŃSK, gmina M. GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK
2.Adres	ul. BATOREGO, nr 16, lok. 1A, miejsc. GDAŃSK, kod 80-251, 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 rozdzielność 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 21.10.2022
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>



## 8.2 Aktualny tekst statutu Emitenta

### 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 współnikiem 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 Zabezpieczenia”	oznacza spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-344, ul. Dobra 40, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Emisji”	oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
„Agent 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;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Bank Referencyjne”	oznacza Santander Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dozwolone Rozporządzenie”	oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, wskazany w pkt. 2.8.2. Warunków Emisji.;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
„Dzień Przydziału”	oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji, wskazany w pkt. 2.8.1. Warunków Emisji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy



	taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego;
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 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. 2.10.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
„Emitent”	oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-251 Gdańsk, ul. Batorego 16 lok.1A, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100 000,00 złotych (wpłaconym w całości);
„Ewidencja”	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora w sprawie zapisu na Obligacje;
„Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
„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 został przekazany Dokument Informacyjny lub Obligatariusz;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Komunikat Aktualizujący”	oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;

„Marża”	oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
„Dokument Informacyjny”, „Dokument”	Oznacza niniejszy dokument informacyjny sporządzony zgodnie z postanowieniami Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„NS”, „Firma Inwestycyjna”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (właconym w całości);
„Obligacje”	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w Rozdziale 3 Dokumentu Informacyjnego;
„Obligatariusz”	oznacza właściciela Obligacji tj.: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji;</li> <li>(ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;</li> </ul>
„Odsetki” lub „Oprocentowanie”	oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
„Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela.
„Ordynacja Podatkowa”	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r.
„Poręczyciel”	oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
„Prawo Bankowe”	oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 poz. 814);
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);

„I Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS przez Emitenta począwszy od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. o łącznej wartości 100 000 000,00 zł,
„II Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael/Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, lub do dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o jego zamknięciu;
„Projekty OBC”	oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A), Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;
„Przedterminowy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 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;
„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;
„Regulacje Catalyst”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz 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;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem <a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”	oznacza TONSA 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 19 października 2021 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. 2.4 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 8.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„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 L  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**“OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA**

Gdańsk, 19 października 2021 r.

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Anekssem nr 1 z dnia 5 listopada 2021 r. oraz  
Anekssem nr 2 z dnia 15 listopada 2021 r.



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII L

### 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 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;
- 1.1.2. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 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. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.5. „Banki Referencyjne” oznacza Santander Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
- 1.1.6. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.7. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.8. „Dozwolone Rozporządzenie” oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
- 1.1.9. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji,
- 1.1.10. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;  
  
„Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 41



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.12. „**Dzień Ustalenia Odsetek**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego;
- 1.1.13. „**Dzień Przedterminowego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.14. „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.15. „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.17. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.18. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.19. „**Emitent**” oznacza spółkę pod firmą „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-251 Gdańsk, ul. Batorego 16 lok.1A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych (wpłaconym w całości);
- 1.1.20. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.21. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.22. „**Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela**” oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 1.1.23. „**Grupa OBC**” oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościowymi właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
- 1.1.24. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.1.25. „**Inwestor**” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;

Strona 3 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

Strona 4 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.37. **„Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), lit. b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.38. **„Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.39. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
- 1.1.40. **„Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.41. **„Poręczyciel”** oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.1.42. **„Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.43. **„Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.44. **„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;
- 1.1.45. **„II Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael /Strom Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, lub do dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o jego zamknięciu;
- 1.1.46. **„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;
- 1.1.47. **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;
- 1.1.48. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.49. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.50. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

Strona 5 z 41



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.51. „Regulacje Catalyst” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.52. „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;
- 1.1.53. „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;
- 1.1.54. „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;
- 1.1.55. „Spółki Projektowe” oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
- 1.1.56. „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;
- 1.1.57. „Statut” oznacza statut spółki Emitenta;
- 1.1.58. „Stopa Bazowa” oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji;
- 1.1.59. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.60. „Tonsa”, „Tonsa Luksemburg” oznacza Tonsa S.A. – SICAF-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
- 1.1.61. „Ustawa AML” oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy oraz Finansowaniu Terroryzmu;
- 1.1.62. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.63. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.64. „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;
- 1.1.65. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;

Strona 6 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.66. „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;
- 1.1.67. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.1.68. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.69. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.70. „zł”, „złoty” lub „PLN”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.6.** Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.
- 2. INFORMACJE O OBLIGACJACH**
- 2.1. Instrument Finansowy**
- 2.1.1. Obligacje serii L, na okaziciela.**
- 2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:**
- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO,
  - b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
  - c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,

Strona 7 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
  - e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.
- 2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.
- 2.1.5. Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 2.1.6. Emitent oraz Poręczyciel są jedynymi podmiotami, od których Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta lub Poręczyciela, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:
- Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.
- Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.
- 2.2.1. Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:
- a) imię i nazwisko albo nazwa lub firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
  - b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
  - c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
  - d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.
- 2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3. Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5. Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6. Wielkość emisji
- 2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 25 000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji.
- 2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 25 000 000 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych,
- 2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.6.4. W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 25 000 000 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.
- Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu nie będzie przysługiwać prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli.
- O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału”, Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej.
- 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
  - w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów

Strona 9 z 41

Warunki Emisji obligacji serii I spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;

- c) na podstawie Uchwały z dnia 19 października 2021 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji wraz ze zgodą komplementariusza na emisję obligacji w ramach II Programu;

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

2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 15 listopada 2021 r.

2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 16 listopada 2021 r.

2.9. Próg Emisji

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

2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata i 6 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji.

2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 15 maja 2025 r.

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

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

2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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

### 3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

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

3.1.2. Wysokość Marży jest równa 5,30 p.p. (pięć i 30/100 punktu procentowego).

3.1.3. Stopą Bazową jest stawka WIBOR 6M podana przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów sześciomiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

3.1.4. Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych

Strona 10 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

(o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

3.1.5. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

3.1.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

3.2.2. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

3.3. Termin wypłaty oprocentowania

3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

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

3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

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

3.5. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

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

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	15 maja 2022 r.
2.	15 listopada 2022 r.
3.	15 maja 2023 r.
4.	15 listopada 2023 r.
5.	15 maja 2024 r.
6.	15 listopada 2024 r.
7.	15 maja 2025 r.

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

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

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 jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Strona 12 z 41

Warunki Emisji obligacji serii I spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
5. **ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 5.1. W chwili rozpoczęcia emisji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 5.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału spółka Tonsa Commercial REI N.V. ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczenie w formie aktu notarialnego w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach II Programu, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, nie więcej niż 225.000.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych („Poręczenie”).
- 5.3. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 5.4. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z II Programu.
- 5.5. Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji 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 Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez

Strona 13 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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 PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

- 7.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- (i) zawarcia przez Emitenta umowy z Poręczycielem w zakresie ustanowienia Poręczenia dla Obligacji w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, wskazanego w pkt 5.2. Warunków Emisji,
- (ii) 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.

Strona 14 z 41



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

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 obowiązek 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,

Strona 15 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji lub
- zabezpieczenie to zostanie udzielone w związku z pozyskaniem środków na spłatę Obligacji pod warunkiem, że spłata Obligacji zostanie dokonana w najbliższym możliwym dniu płatności odsetek od Obligacji.
- h) jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia w stosunku do Obligatariuszy przestanie być prawnie wiążące przed dniem 31 marca 2027 r.;
- i) w przypadku, gdy wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela wzrośnie powyżej 75% i wzrost ten zostanie wykazany w dwóch kolejnych Oświadczeniach Zgodności, chyba że w okresie pomiędzy złożeniem pierwszego a drugiego Oświadczenia Zgodności Emitent poinformuje Obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w części umożliwiającej naprawę niniejszego wskaźnika.  
  
Powyższy kowenant weryfikowany będzie na bazie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wskazuje się, że poręczeń udzielonych przez Poręczyciela na rzecz obligatariuszy wszystkich serii obligacji Emitenta nie uwzględnia się;
- j) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);
- k) jeżeli Emitent lub 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 30 września 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

Strona 16 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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 jakiegokolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwartunkowa opcja put), chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- o) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 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

Strona 17 z 41



Warunki Emisji obligacji serii I spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia, stanowiący podstawę żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza.

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 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 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.

### 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:

- 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;

Strona 18 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 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.
- 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 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

Strona 19 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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** 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. Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – 2 miesiące od Dnia 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 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 Agentowi Emisji.
- 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 Agenta Emisji w terminie miesiąca od daty ich sporządzenia, przy czym operat szacunkowy lub aktualizacja wyceny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy. Celem tych wycen będzie określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych lub obligacji.

#### **12. ZAWIADOMIENIA**

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego

Strona 20 z 41



Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

- 12.2** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:

- 12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
- 12.2.02 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.

- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.
- 12.4** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.5** Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

### **13. PRZEDAWNIE NIE 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:
- 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;

Strona 21 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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 lub zwiększenia wartości emisji Obligacji, zgodnie z pkt. 2.6.4 Warunków Emisji.

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

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**

**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

Strona 22 z 41

Warunki Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Załącznik nr 4: Wzór oświadczenia o udzieleniu Poręczenia,

Załącznik nr 5 – Wzór oświadczenia Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 3) kodeksu postępowania cywilnego

Gdańsk, dnia 19 października 2021

Dokument podpisany przez  
Maciej Grabski

Data: 2021.11.15 14:03:49

CET

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Business Centre sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 23 z 41

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

### Załącznik nr 1

#### WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień **30 września 2021 r.** wyniosła **155 029 836,25 zł**, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **437 147,13 zł**. Wszystkie zobowiązania przeterminowane dotyczyły jednego kontrahenta – spółki z Grupy Poręczyciela.

Signature Not Verified

Gdańsk, dnia 19 października 2021 r.  
Dokument podpisany przez Maciej  
Grabski  
Data: 2021.11.15 14:05:23 CET  
W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Business Centre sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 24 z 41



Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## Załącznik nr 2

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

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

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

Signature Not Verified

Gdańsk, dnia 19 października

Dokument podpisany przez Maciej Grabski

Data: 2021.11.15 14:06:34 CET

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Business Centre sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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 26 z 41

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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.
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.

Strona 27 z 41

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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.

Strona 28 z 41



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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 29 z 41

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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.

Strona 30 z 41



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre 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 19 października 2021 r.

Signature Not Verified

W imieniu Emitenta:  
Dokument podpisany przez Maciej Grabski  
Imię Nazwisko: Maciej Grabski  
Data: 2021.10.15 14:08:11 CET  
Stanowisko: Prezes Zarządu k...ementariusza Emitenta

tj. Olivia Business Centre sp. z... siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

**Załącznik nr 4**
**WZÓR OŚWIADCZENIA O UDZIELENIU PORĘCZENIA**
*(forma aktu notarialnego)*
**PORĘCZENIE/SURETYSHIP**

<p>Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii („Poręczyciel”), niniejszym udzielamy poręczenia, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym oświadczeniu.</p>	<p>Acting for and on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. seated in Rotterdam, the Netherlands, with address Oslo 1, 2993LD Barendrecht, registered with the Dutch trade register under number 73088870 (the „Guarantor”), we hereby grant a surety in accordance with the conditions set out in this statement</p>
<p>Zważywszy, że:</p>	<p>Whereas:</p>
<p>A. Spółka „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna („Emitent”) wyemituje do dnia 31 grudnia 2022 r. w ramach programu i za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonym od Dnia Przydziału Obligacji („Obligacje”).</p>	<p>A. The Company „OG” - Olivia Business Centre spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna (the „Issuer”) will issue until December 31<sup>st</sup>, 2022, in a program and through Noble Securities S.A. seated in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. seated in Warsaw no more than 150,000 (one hundred fifty thousand) of bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys) with a payment term up to 48 months from the Bond Allocation Date („Bonds”).</p>
<p>B. Emitent zawarł w dniu ... 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu Poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.</p>	<p>B. On ..., 2021, the Issuer conclude with the GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. with its registered office in Warsaw („Security Administrator”), the security administration agreement, under which the Security Administrator will take action on his own behalf, but on the account of the Bondholders of the Bonds, the rights and obligations of the creditor, including under the surety granted by the Guarantor to secure the claims of Bondholders of the Bonds.</p>
<p>C. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel zabezpieczy wiarytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie niniejszego</p>	<p>C. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds by the establishment of this suretyship</p>

Strona 32 z 41

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

<p>poręczenia zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Księgi trzeciej Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.</p> <p>Poręczyciel oświadcza, co następuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poręczyciel oświadcza, iż zapoznał się i w pełni akceptuje Umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia [...].</li> <li>2. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości 225.000.000,00 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych, na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).</li> <li>3. Poręczyciel zobowiązuje się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.</li> <li>4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z niniejszego oświadczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie.</li> <li>5. Poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o</li> </ol>	<p>in accordance with the provisions of Book three Title XXXII of the Act of April 23, 1964 - Civil Code.</p> <p>The Guarantor declares the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Guarantor declares that it has read and fully accepts the Security Administrator Agreement of [...].</li> <li>2. The Guarantor undertakes to perform, at each request of the Security Administrator, any financial obligations of the Issuer that will arise from the Bonds, including in particular interest, Redemption Amount, interest for delay in payment, as well as costs related to the recovery of monetary obligations under the Bonds - up to the amount of 150% of the nominal value of the allocated and not expired Bonds, but not more than PLN 225,000,000.00 (two hundred twenty five million zlotys), in the event of non-performance or improper performance by the Issuer of the obligations under the Bonds ("Surety").</li> <li>3. The Guarantor undertakes in the event of non-performance or improper performance by the Issuer of its obligations under the Bonds to repay these receivables within 20 days from the date of receipt of a request from the Security Administrator acting on its own behalf but on the account of the Bondholders.</li> <li>4. Non-performance or improper performance by the Guarantor to fulfill its obligations under this statement on time will result in the necessity for the Guarantor to pay, irrespective of the other side receivables, statutory interest for the delay.</li> <li>5. The Guarantor undertakes to reimburse the Administrator Security of all costs and expenses related to the civil investigation of claims covered by the Surety, which have been incurred by the Administrator in accordance with the Security Agreement to act as</li> </ol>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Strona 33 z 41



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

<p>pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia [...]. Postanowienia pkt 1 – 4 powyżej stosuje się odpowiednio.</p> <p>6. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia złożenia oświadczenia o udzieleniu poręczenia do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w pkt 3, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.</p> <p>7. Poręczyciel potwierdza, iż zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, do każdej emisji składającej się na program, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia i wysokości wynikającej z danej emisji, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 5 powyżej, do łącznej kwoty w ramach programu nie większej, niż 225.000.000,00 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych, a Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie odpowiadającemu sześciu miesiącom od Dnia Wykupu Obligacji w danej emisji. Oświadczenie zostanie złożone, w przypadku każdej z emisji w ramach programu, nie później niż do dnia podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji.</p> <p>8. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zainicjować przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) sądowe celem umożliwienia wszczęcia postępowania egzekucyjnego (obejmujące uzyskanie klauzuli wykonalności na akt notarialny lub uzyskanie jakiegokolwiek innego</p>	<p>Security Administrator of [...]. The provisions of items 1-4 above shall apply accordingly.</p> <p>6. The Surety is granted for the period from [***] to March 31<sup>st</sup>, 2027, but not longer than until all obligations towards the Bondholders under Bonds. The condition for the admissibility of pursuing and enforcing claims after March 31<sup>st</sup>, 2027, is to submit a call to the Issuer, referred to in point 3, before March 31, 2027. In such a case, the surety for all liabilities to the Bondholders under the Bonds being the subject of such a call does not expire until their payment.</p> <p>7. The Surety confirms that it's undertakes to submit to the Security Administrator to each issuance consisting of the program a declaration in the form of a notarial deed on submission to enforcement pursuant to article 777 § 1 point 5 of the Code of Civil Procedure, as to the obligations arising from this Surety and amount resulting from such issuance, including the obligation referred to in point 5 above, up to the amount of PLN 225,000,000.00 (two hundred twenty five million zlotys), and the Security Administrator will be entitled to claim the enforceability of this act within six months from the Bonds Redemption Date in such issuance. The submission will be submitted, for each of the issues under the program, no later than by the date the Issuer adopts a resolution on the allocation of the Bonds.</p> <p>8. If the Guarantor not perform or improper perform its obligations, the Security Administrator will be entitled to initiate court proceeding (proceedings) before the competent court in order to enable initiating enforcement proceedings. The enforcement proceedings will be conducted by the bailiff or any other competent authority on the basis of the provisions of Part III of the Code of Civil Procedure, or on the basis of the generally applicable provisions in the</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Strona 34 z 41

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

<p>tytułu wykonawczego). Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika lub inny właściwy organ w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego, bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.</p> <p>9. W przypadku, gdy jakiekolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).</p> <p>10. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.</p> <p>11. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.</p>	<p>country where the enforcement will be conducted, if it is conducted outside the territory of the Republic of Poland.</p> <p>9. Should any income taxes or other taxes be due from the Bondholders based on the Polish law, solely due to the fact that the Bondholders have received payments under the Guarantor's Undertakings, and such would not be due in case of payment of corresponding sums paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall take one of the following actions: (i) will pay such sums (reduced by any taxes, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds), or (ii) if the Bondholder files a statement in writing, that the Bondholder will pay such amounts and shall provide evidence that such payment has been made, the Guarantor shall then pay such Bondholder such additional amounts that may be necessary to fully compensate the taxes paid (reduced by any amount of tax, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds).</p> <p>10. The Surety (in particular, all matters related to the Guarantor's liability for the Issuer's obligations, including the pursuit of the Bondholders' claims against the Guarantor) shall be governed by and interpreted in accordance with Polish law. Any disputes arising from this Surety or in connection with this Surety will be referred to the court competent for the headquarter of the Issuer.</p> <p>11. In the event of any discrepancies between the Polish and English versions, the Polish version shall be binding.</p> <p>12. Capitalized terms not defined in this document are defined in the terms of issue of Bonds.</p> <p>13. Acting for and on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. seated in Rotterdam, the Netherlands,</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

12. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji.

13. Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiamy niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie [\*\*\*], PESEL: [\*\*\*]. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być [\*\*\*] na adres [\*\*\*]. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń, z zastrzeżeniem zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia. Ustanowienie pełnomocnika do doręczeń nie wyłącza skutecznego kierowania wezwań lub innej korespondencji na rejestrowy adres siedziby Poręczyciela.

registered with the Dutch trade register under number 73088870, hereby grant [\*\*\*], PESEL: [\*\*\*], a power of attorney to receive any documents in all matters relating to this Surety. Any notice or messages regarding or related to the Surety in order to be deemed effectively served should be send to [\*\*\*]. The Surety may issue new power of attorney to receive any documents, with proviso of written notification to the Security Administrator under pain of nullity, which does not constitute a change to this Surety. The appointment of a representative for deliveries does not exclude the effective sending of calls or other correspondence to the Surety's registry seat address.

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

### Załącznik nr 5

## WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PORĘCZycIELA

REPERTORIUM A Nr [\*\*\*/2021

### AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (...2021) 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 pierwszego roku (...2021) 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 ... 2021 roku (dalej także jako: „Warunki Emisji Obligacji”). -----

### OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

#### § 1.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”) zamierza wyemitować, w trybie Oferty Publicznej, 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii L, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym w dniu

Strona 37 z 41

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- ... maja 2025 r., o oprocentowaniu ... w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczenia i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji z dnia ..... 2021 roku, z których wynika między innymi, że: -----
- 1) Każda Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji Obligacji. -----
  - 2) Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie. -----
  - 3) Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji, zobowiązał się do spełnienia następujących świadczeń: -----
    - a) wykupu Obligacji zgodnie z pkt 2.10 Warunków Emisji Obligacji, oraz -----
    - b) zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji Obligacji, -----
    - c) zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji. -----
  - 4) Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW. -----
  - 5) Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 maja 2025 roku**, z zastrzeżeniem pkt 8. Warunków Emisji Obligacji. -----
  - 6) Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. -8 Warunków Emisji Obligacji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu: -----
    - a) na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 8.2 Warunków Emisji Obligacji lub -----
    - b) na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 8.3 Warunków Emisji Obligacji. -----
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.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że w dniu ... 2021 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWY GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE 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

Strona 38 z 41



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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, z której wynika, iż: -----

- a) **Administrator Zabezpieczenia** będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji;-----
- b) roszczenia Obligatariuszy zostaną - najpóźniej w dniu rozpoczęcia Oferty - zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela (tj. spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii), jak również - najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Przydziału Obligacji - zostaną zabezpieczone oświadczeniem Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych i nieumorzonych Obligacji, które zostanie złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczenia w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem, a następnie doręczone Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej do dnia poprzedzającego Dzień Przydziału Obligacji.-----

### § 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 zgodnie z pkt 2.10 - Warunków Emisji, oraz -----
    - ii. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 3 Warunków Emisji, -----
    - iii. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji. -----
 w przypadkach i terminach tam wskazanych, 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 29 lipca 2021 roku, w tym wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym z Poręczenia,-----
 każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

-----  
 poddają Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii na rzecz

Strona 39 z 41

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- Administradora Zabezpieczenia** to jest spółki pod firmą **GW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie wykonującego prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy egzekucji z całego majątku tej spółki, wprost z tego aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty [150% wartości nominalnej Obligacji], -----
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 ... 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 14 (czternastu) dni 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

Strona 40 z 41



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii L spółki "OG" - Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

uznaje się za dokonane po upływie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej.

- 
- b) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu. -----
- c) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o niewykonaniu przez Emitenta, do dnia złożenia oświadczenia, zobowiązania objętego wezwaniem do zapłaty wskazanym w lit. a). -----

#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi 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



### Business Register extract Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 1 (of 2)

The company / organisation does not want its address details to be used for unsolicited postal advertising or visits from sales representatives.

#### Legal entity

RSIN	859349780
Legal form	Naamloze Vennootschap (comparable with Public Limited Liability Company)
Name given in the articles	Tonsa Commercial REI N.V.
Corporate seat	Rotterdam
First entry in Business Register	13-11-2018
Date of deed of incorporation	13-11-2018
Date of deed of last amendment to the Articles of Association	21-04-2021
Authorised capital	EUR 226.670.800,00
Issued capital	EUR 187.709.900,00
Paid-up capital	EUR 187.709.900,00
Filing of the annual accounts	The annual accounts for the financial year 2020 were filed on 02-08-2021.

#### Company

Trade name	Tonsa Commercial REI N.V.
Company start date	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings
Employees	0

#### Establishment

Establishment number	000041158261
Trade name	Tonsa Commercial REI N.V.
Visiting address	Oslo 1, 2993LD Barendrecht
Telephone number	+311103110044
Date of incorporation	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings
	For further information on activities, see Dutch extract.
Employees	0

#### Board members

Name	Grabski, Maciej
Date of birth	27-11-1968

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

2021-12-30 09:26:56



## Business Register extract

### Netherlands Chamber of Commerce

---

**CCI number** 73088870

---

**Page 2** (of 2)

Date of entry into office	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Title	Directeur A
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Luksenburg, David
Date of birth	28-01-1981
Date of entry into office	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Title	Directeur B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Leininger, Markus Josef
Date of birth	08-01-1966
Date of entry into office	21-04-2021 (registration date: 03-05-2021)
Title	Directeur B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Missaar, Jeroen Edwin
Date of birth	18-09-1967
Date of entry into office	01-09-2021 (registration date: 01-09-2021)
Title	Director B - Director Legal Affairs
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

---

Extract was made on 30-12-2021 at 09.26 hours.

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL™

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

2021-12-30 09:26:56

---

TŁUMACZENIE Z JĘZYKA ANGIELSKIEGO

---

**KVK****Wyciąg z Rejestru Handlowego**  
**Holenderska Izba Handlowa**

---

Numer wpisu w Izbie Handlowej 73088870

---

---

Strona 1 z 2

---

Przedsiębiorstwo/organizacja nie chce, aby jej dane adresowe były wykorzystywane do niechcianych reklam pocztowych lub wizyt przedstawicieli handlowych.

---

**Osoba prawna**

RSIN (NIP osoby prawnej)	859349780
Forma prawna	Naamloze Vennootschap (porównywalna do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością)
Statutowa nazwa	Tonsa Commercial REI N.V.
Statutowa siedziba	Rotterdam
1. wpis do rejestru handlowego	13.11.2018
Rejestr	
Data aktu założycielskiego	13.11.2018
Data aktu ostatnie zmiany w statucie	21.04.2021
Kapitał statutowy	226 670 800,00 EUR
Kapitał wyemitowany	187 709 900,00 EUR
Kapitał wpłacony	187 709 900,00 EUR
Złożone roczne sprawozdanie finansowe: Roczne sprawozdanie finansowe za rok księgowy 2020 zostało złożone dnia 02.08.2021.	

---

**Przedsiębiorstwo**

Nazwa handlowa	Tonsa Commercial REI N.V.
Data rozpoczęcia działalności	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Działalność	Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe
Liczba zatrudnionych osób	0

---

**Siedziba**

Numer siedziby	000041158261
Nazwa handlowa	Tonsa Commercial REI N.V.
Adres siedziby	Oslo 1, 2993LD Barendrecht
Numer telefonu	+311103110044
Data utworzenia	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Działalność	Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe
Liczba zatrudnionych osób	Więcej informacji na temat przedmiotu działalności, patrz holenderski wyciąg 0

---

**Członkowie zarządu**

Nazwisko i imię	Grabski Maciej
Data urodzenia	27.11.1968

---

TŁUMACZENIE Z JĘZYKA ANGIELSKIEGO

---

**KVK****Wyciąg z Rejestru Handlowego**  
**Holenderska Izba Handlowa**

---

**Numer wpisu w Izbie Handlowej** 73088870

---

**Strona 2 z 2**

Data objęcia funkcji	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Tytuł	Dyrektor A
Uprawnienia	Wspólnie upoważniony (z innym członkiem/członkami zarządu, patrz artykuły)

Nazwisko i imię	Luksenburg David
Data urodzenia	28.01.1981
Data objęcia funkcji	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Tytuł	Dyrektor B
Uprawnienia	Wspólnie upoważniony (z innym członkiem/członkami zarządu, patrz artykuły)

Nazwisko i imię	Leininger Markus Josef
Data urodzenia	08.01.1966
Data objęcia funkcji	21.04.2021 (data rejestracji: 03.05.2021)
Tytuł	Dyrektor B
Uprawnienia	Wspólnie upoważniony (z innym członkiem/członkami zarządu, patrz artykuły)

Nazwisko i imię	Missaar Jeroen Edwin
Data urodzenia	18.09.1967
Data objęcia funkcji	01.09.2021 (data rejestracji: 01.09.2021)
Tytuł	Dyrektor B – Dyrektor ds. Prawnych
Uprawnienia	Wspólnie upoważniony (z innym członkiem/członkami zarządu, patrz artykuły)

---

Wyciąg sporządzony dnia 30.12.2021 o godz. 09:26

**WAARMERK**

Kamer van Koophandel®

Niniejszy wyciąg został poświadczony podpisem cyfrowym i jest oficjalnym dowodem rejestracji w Rejestrze Handlowym. Możesz sprawdzić integralność tego dokumentu i zweryfikować podpis w Adobe na górze swojego ekranu. Izba Handlowa zaleca przeglądanie tego dokumentu w formie cyfrowej, aby zapewnić jego integralność i możliwość weryfikacji podpisu.

2021-12-30 09:26:56



## 8.6 Aktualny tekst statutu Poręczyciela

Thumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

1

### TEKSTJEDNOLITY 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 obserwatorem notariusza pani mr.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



## Tłumaczenie 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.

2



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, data 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 należyтым 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 V

Wydanie akcji. Prawo użytkowania akcji. Zastaw na akcjach



## 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



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- b. wnioskodawcę i nabywcę po połowie, 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

### Zarząd

#### §14. Zarząd

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.

8



## Tłumaczenie 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 należyтым 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 Zarządu, 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 należyтым 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 dyrekcji

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 związaną z nią 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.



## 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 IXRoczne 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 XWalne 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 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 nieważnego głosowania 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. Uгода

#### § 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



*Uwierzytelnione tłumaczenie z języka niderlandzkiego*

Owalna pieczęć: Królewska Izba Notarialna /znajduje się na każdej stronie dokumentu składającego się z 3 stron/  
 Zmiana statutu spółki / Tonsa Commercial REI n.v.

1

ZMIANA STATUTU SPÓŁKI  
 TONSA COMMERCIAL REI N.V.

W dniu dzisiejszym, dwudziestego pierwszego kwietnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku, stawili się przede mną, Nicole Corine van Smaalen, notariuszem z siedzibą w Amsterdamie:

Pan Maciej Grabski, zamieszkały przy ul. Stefana Batorego 16-1A, 80-251 Gdańsk, Polska, urodzony w Gdańsku, Polska, dnia dwudziestego siódmego października tysiąc dziewięćset sześćdziesiątego ósmego roku, żonaty, posiadacz paszportu polskiego o numerze EU8209247, ważnego do dziewiątego kwietnia dwa tysiące trzydziestego pierwszego roku.

Osoba stawająca do aktu oświadczyła następująco:

I. AKTUALNY STATUT SPÓŁKI

Statut spółki Tonsa Commercial REI N.V., spółki akcyjnej utworzonej zgodnie z prawem niderlandzkim, z siedzibą w Amsterdamie, z adresem Westerdoksdijk 423, 1013 BX Amsterdam, zarejestrowanej w rejestrze handlowym pod numerem 73088870 ("Spółka"), został ostatnio zmieniony aktem notarialnym sporządzonym w dniu dwudziestego pierwszego lutego dwa tysiące dziewiętnastego roku przed zastępcą Nicole Corine van Smaalen, notariuszem z siedzibą w Amsterdamie.

Statut Spółki jest obecnie zgodny z postanowieniami wyżej wymienionego aktu notarialnego.

II. DECYZJA W SPRAWIE ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zgodnie z pisemnym protokołem załączonym do niniejszego aktu notarialnego ("Protokół"), Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie statutu Spółki oraz o upoważnieniu stawającej osoby do wykonania i podpisania niniejszego aktu notarialnego.

III. ZMIANA STATUTU SPÓŁKI

Stawająca osoba zadeklarowała zmianę artykułów 2.2, 15, 19.1 i 21 niniejszego Statutu oraz dodanie nowego ustępu 8 w artykule 18.

" Artykuł 2.2 otrzymuje następujące brzmienie:

2.2 Spółka posiada swoją siedzibę w Rotterdamie.

2

Artykuł 15 otrzymuje następujące brzmienie:

Artykuł 15. Powołanie

15.1 Zarząd składa się z jednego (1) lub więcej członków zarządu, których mianuje walne zgromadzenie. Jeżeli powołano więcej niż jednego (1) członka zarządu, walne zgromadzenie może powołać jednego lub kilku członków zarządu na stanowisko członków zarządu A oraz

=====

Ja, Katarzyna Repetska, tłumacz przysięgły języka niderlandzkiego, poświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z przedstawionym oryginalnym dokumentem sporządzonego w j. niderlandzkim.  
 Puszczkowo, 28 maja 2021 Rep. Nr 9/0528/21





*Uwierzytelnione tłumaczenie z języka niderlandzkiego*

jednego lub kilku członków zarządu na stanowisko członków zarządu B. Jeżeli w statucie spółki jest mowa o członkach zarządu, dotyczy to zarówno członków zarządu A, jak i członków zarządu B, o ile nie wskazano inaczej.

15.2 Jeżeli i o ile ustanowiono radę nadzorczą członkowie zarządu powoływani przez Walne Zgromadzenie w trakcie wiążącej nominacji w ilości przynajmniej jednej (1) osoby.

15.3 Walne Zgromadzenie może uchylić wiążący charakter nominacji uchwałą podjętą większością co najmniej dwóch trzecich (2/3) głosów oddanych, reprezentujących więcej niż połowę wyemitowanego kapitału.

Artykuł 18 ust. 8 otrzymuje następujące brzmienie:

18.8 Posiedzenia Zarządu mogą być organizowane przez członków zarządu spotykających się osobiście lub za pośrednictwem rozmów telefonicznych, "wideokonferencji" lub innych elektronicznych środków komunikacji, pod warunkiem, że każdy członek uczestniczący w posiedzeniu może (i) komunikować się bezpośrednio z innymi uczestniczącymi członkami zarządu oraz (ii) wykonywać swoje prawa głosu. Członek zarządu uczestniczący w posiedzeniu za pośrednictwem telefonu, wideokonferencji lub innych środków komunikacji elektronicznej jest uznawany za obecnego na posiedzeniu.

Artykuł 19 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

19.1 Zarząd reprezentuje spółkę. Prawo do reprezentowania spółki przysługuje członkowi zarządu A, działającemu wspólnie z członkiem zarządu B. Jeżeli tylko jeden członek zarządu wykonuje swoją funkcję to jest on upoważniony do samodzielnego reprezentowania spółki.

Artykuł 21 otrzymuje następujące brzmienie:

Nieobecności lub niezdolności do działania

Artykuł 21

21.1 W przypadku nieobecności lub niemożności działania jednego (1) lub więcej członków zarządu, pozostali członkowie lub inni członkowie zarządu będą tymczasowo odpowiedzialni za zarządzanie spółką, pod warunkiem, że co najmniej jeden (1) członek zarządu A i jeden (1) członek zarządu B są nieobecni lub niezdolni do działania.

21.2 W przypadku, gdy wszyscy członkowie zarządu lub wszyscy członkowie zarządu A i B są nieobecni lub nie mogą działać, spółka będzie tymczasowo zarządzana przez jedną lub więcej osób wyznaczonych w tym celu przez walne zgromadzenie.

4

#### IV. OKREŚLENIA KOŃCOWE

Osoba występująca jest mi znana, notariusz prawa cywilnego. Tożsamość stawiającej osoby została stwierdzona przeze mnie, notariusza, na podstawie wyżej wymienionego odpowiedniego dokumentu.

NINIEJSZY AKT został sporządzony w jednym egzemplarzu w Amsterdamie w dniu wymienionym na jego początku.

Ja, Katarzyna Repetska, tłumacz przysięgły języka niderlandzkiego, poświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z przedstawionym oryginalnym dokumentem sporządzonego w j. niderlandzkim.  
Puszczykowo, 28 maja 2021 Rep. Nr 9/0528/21



Uwierzytelnione tłumaczenie z języka niderlandzkiego

Przed zawarciem aktu notarialnego ja, notariusz, poinformowałam stawającego o treści aktu i udzieliłam mu wyjaśnień, a ponadto wskazałam na skutki, jakie wynikają dla strony z jego treści.

Następnie stawający oświadczył, że zapoznał się z treścią aktu po uprzednim umożliwieniu mu tego w odpowiednim czasie, zgadza się z nim i nie wymaga jego pełnego odczytania.

Niezwłocznie po odczytaniu aktu został on podpisany przez stawającego i przeze mnie, notariusza.

(na oryginale znajdują się właściwe podpisy)

WYDANY JAKO ODPIS

/nieczytelny podpis/

Okrągła pieczęć: mr N.C. van SMAALEN – notariusz w Amsterdamie

=====

Ja, Katarzyna Repetska, tłumacz przysięgły języka niderlandzkiego, poświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z przedstawionym oryginalnym dokumentem sporządzonego w j. niderlandzkim.  
Puszczykowo, 28 maja 2021 Rep. Nr 9/0528/21



## 8.7 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

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

#### **O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

#### **ZAWARTA POMIĘDZY**

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

#### **ORAZ**

**GW/W GRYNHOF I PARTNERZY**  
**RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI**  
**SPÓŁKA PARTNERSKA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**(jako Administratorem Zabezpieczenia)**

**GDAŃSK, DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU**

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

oraz

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

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika,

zwaną dalej Administratorem Zabezpieczenia lub Administratorem.

Zważywszy, że:

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

**Strony postanawiają, co następuje:****§ 1. DEFINICJE**

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

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



Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- g) „Okres Zabezpieczenia” – oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
  - h) „Warunki Emisji Obligacji” – oznacza Warunki Emisji Obligacji serii L, jak również warunki emisji Pozostałych Obligacji, które powstaną w przyszłości, których emitentem jest i będzie w przyszłości spółka OG – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Gdańsku,
  - i) „Poręczyciel” – Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii,
  - j) „KDPW” – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora Zabezpieczenia na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent i Administrator Zabezpieczenia zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

**§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na Administratora Zabezpieczenia.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczenia, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji Programowych, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji Obligacji, niniejszą Umową oraz ustanowionymi zabezpieczeniami Obligacji Programowych.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji Programowych.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

**§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA**

- 3.1. Strony zgodnie ustalają, że Obligacje Programowe zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału poszczególnych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez poręczenie w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, ustanowione przez spółkę Tonsa Commercial REI N.V.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

**§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

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

**§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

**§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

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

**§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA**

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

- 8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu całkowitego wykupu Obligacji Programowych. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Poręczyciela, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakimkolwiek oprocentowaniom. 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 przeznaczone 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:
- 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.

**§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY**

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



Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

**§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY**

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

10/12

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

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

**§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

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

**§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

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

**§ 13. ZAWIADOMIENIA**

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

**PODPISY:**
**ZA EMITENTA:**
*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia "OG" DRL GWW, Poznań 16.12.2022*
**RYSZARD PINKER**

*Ryszard Pinker*  
 "OG" - Olivia Business Centre  
 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Spółka komandytowo-akcyjna  
 ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk  
 NIP: 9671976234, REGON: 221940106

**KRZYSZTOF RAĆKOS**

*Krzysztof Raćkos*

**ZA ADMINISTRATORA:**
**KACPER KUDLEK**

*Kacper Kudlek*  
 GWW Grynhoff i Partnerzy  
 Radcowie Prawni i Doradcy  
 Podatkowi sp.p.  
 ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa  
 NIP: 779-20-22-623, REGON: 831226810