

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii M, wyemitowanych przez spółkę pod firmą
Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku



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

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

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

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

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 7 maja 2024 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**1.1 Emitent**

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

Signature valid

Dokument podpisany
przez Krzysztof Pinker
Data: 2024.05.07
09:50:48 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez Krzysztof Račkos
Data: 2024.05.07 08:47:22 CEST**1.2 Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii M emitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej dla obligacji serii M są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

**Piotr Marcin
Jankowski**Elektronicznie
podpisany przez Piotr
Marcin Jankowski
Data: 2024.05.07
15:03:27 +02'00'**Piotr Jankowski**

Wiceprezes Zarządu

**Marcin
Dąbek**Elektronicznie
podpisany przez
Marcin Dąbek
Data: 2024.05.07
17:32:48 +02'00'**Marcin Dąbek**

Członek Zarządu

II. Wstęp

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Forma prawna:	spółka komandytowo akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres:	ul. Aleja Grunwaldzka 472C, lok. 3, 80-309 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Adres poczty elektronicznej:	biuro@oliviacentre.com
Adres strony internetowej	http://ogobc.olivia.biz
Numer KRS:	0000473233
REGON:	221940108
NIP:	9571070234
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI	259400WENW5S275QHM85

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Ryszard Pinker – Prokurent
- Krzysztof Raćkos - Prokurent

Sposób reprezentacji spółki:

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

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

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

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

2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Marcin Dąbek – Członek Zarządu.

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jednego członka Zarządu działającego łącznie z prokurentem.

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....	2
1.1	Emitent	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	Wstęp.....	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3.	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	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
III.	CZYNNIKI RYZYKA	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Poręczyciela	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta</i>	<i>8</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Poręczyciela</i>	<i>9</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko związane z modelem finansowania działalności Grupy Poręczyciela.....</i>	<i>9</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko wzrostu poziomu rynkowych stóp procentowych oraz ryzyko kursowe</i>	<i>10</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych.....</i>	<i>11</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie</i>	<i>11</i>
3.1.8.	<i>Ryzyko pogorszenia sytuacji makroekonomicznej</i>	<i>12</i>
3.1.10.	<i>Ryzyko braku nowych najemców lub niewypłacalności najemców.....</i>	<i>13</i>
3.1.11.	<i>Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i PRS.....</i>	<i>14</i>
3.1.12.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	<i>14</i>
3.1.13.	<i>Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia realizacji przez Grupę Poręczyciela projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia i realizacji projektu</i>	<i>15</i>
3.1.14.	<i>Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta</i>	<i>16</i>
3.1.15.	<i>Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych</i>	<i>18</i>
3.1.16.	<i>Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela</i>	<i>18</i>
3.1.17.	<i>Ryzyko związane z ochroną środowiska.....</i>	<i>18</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	19
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....</i>	<i>19</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji</i>	<i>20</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko nieuzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi</i>	<i>20</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji</i>	<i>21</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....</i>	<i>23</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza.....</i>	<i>23</i>
3.2.7.	<i>Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń</i>	<i>24</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.....	24

3.3.1.	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu	24
3.3.2.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu	25
3.3.3.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	26
3.3.4.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst	27
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	28
4.1.	Cel emisji	28
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	28
4.3.	Wielkość emisji	29
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	29
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	29
4.6.	Wykup Obligacji	30
4.7.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	30
4.8.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	30
4.9.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	30
4.10.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	31
4.11.	Zgromadzenie Obligatariuszy	34
4.12.	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem	35
4.13.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	36
4.14.	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	36
4.15.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	36
4.16.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	36
V.	ZAŁĄCZNIKI	37
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	37
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	43
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	52
5.4.	Warunki Emisji Obligacji	58
5.5.	Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń	75
5.6.	Wyciąg z oświadczenia w sprawie poręczenia	87
5.7.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji	91

5.8.	Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski.....	97
5.9.	Definicje i objaśnienia skrótów	103

III. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie oraz wszelkimi ewentualnymi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent i Poręczyciel nie ma wpływu.

3.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Poręczyciela

3.1.1. *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 Centre. Zasadniczą część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Poręczyciela, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych do spółek z Grupy Poręczyciela lub objętych obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta stanowią zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań przede wszystkim z tytułu Obligacji zależeć będzie 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 z Grupy Poręczyciela realizującej dany projekt, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości. W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. 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.

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

3.1.2. *Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta*

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu Olivia Centre. Istnieje ryzyko niedopasowania

struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy Poręczyciela wobec Emitenta. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić Spółki Projektowe na luki płynnościowe. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy Poręczyciela ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji wyemitowanych przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji. Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.1.3. Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Poręczyciela

Poręczyciel jest spółką o charakterze holdingowym kontrolującym Emitenta oraz Spółki Zależne, które prowadzą działalność operacyjną w ramach kompleksu Olivia Centre. Głównym aktywem Poręczyciela są zatem odpowiednio akcje i udziały podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. Jednocześnie Poręczyciel – jako podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania zaciąganego przez podmioty z Grupy Poręczyciela – jest i będzie narażony na ryzyko konieczności spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez podmioty z Grupy Poręczyciela w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań, w szczególności w przypadku ziszczenia się ryzyk charakterystycznych dla działalności Grupy Poręczyciela.

Wobec nieposiadania przez Poręczyciela płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które - w razie konieczności - mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów (akcje lub udziały Spółek Zależnych) lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela i wyniki jej działalności.

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

3.1.4. Ryzyko związane z modelem finansowania działalności Grupy Poręczyciela

Działalność deweloperska, którą prowadzi Grupa Poręczyciela, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Grupa Poręczyciela, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są

zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Kredyty udzielane są przez banki zwykle na okres około 5 lat, w trakcie którego spłacona zostaje jedynie część pozyskanego finansowania. Konsekwencją takiego sposobu finansowania inwestycji jest konieczność negocjacji kredytu z tym samym lub nowym bankiem co kilka lat. Brak możliwości odnowienia kredytu lub jego refinansowania w innym banku wpłynęłyby w sposób istotny na płynność Grupy Poręczyciela, a w przypadku niewystarczających środków pieniężnych na spłatę kredytu, mógłby wymagać sprzedaży aktywów Grupy Poręczyciela. Zdolność Grupy Poręczyciela do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników,

a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy Poręczyciela. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Grupy Poręczyciela oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Grupa Poręczyciela będzie w stanie uzyskać lub odnowić wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Grupy Poręczyciela.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitenta ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.5. Ryzyko wzrostu poziomu rynkowych stóp procentowych oraz ryzyko kursowe

Spółki z Grupy Poręczyciela realizujące projekt Olivia 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 podmiotów z Grupy Poręczyciela (w tym kredyty inwestycyjne) oprocentowana jest w oparciu o stopę procentową EURIBOR, podczas gdy obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są standardowo o wskaźnik WIBOR. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania Grupy Poręczyciela, ewentualny dalszy wzrost rynkowych stóp procentowych wpłynęłyby niekorzystnie na ponoszone przez Grupę Poręczyciela koszty finansowe, a tym samym przełożyłyby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy Poręczyciela. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Grupa Poręczyciela finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2022-2023 wpływa na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę Poręczyciela.

Jednocześnie większość zobowiązań odsetkowych podmiotów z Grupy Poręczyciela denominowana jest w EUR (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu obligacji dotychczas Emitowanych przez Emitenta). Istotna deprecjacja kursu EUR względem PLN mogłaby przełożyć się na mniejszą wartość środków uzyskanych z działalności operacyjnej w przeliczeniu na PLN i tym samym mniejszą wartość nadwyżek płynnościowych realizowanych przez Grupę Poręczyciela.

Jednocześnie pomimo, że Grupa prowadzi aktywną politykę hedgingową, tj. stosuje częściowe zabezpieczanie stóp procentowych na poziomie co najmniej 70% ekspozycji kredytu, nie można założyć, że takie zabezpieczenia okażą się wystarczające.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

3.1.6. Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych

Grupa Poręczyciela prowadzi działalność deweloperską, której główną cechą jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni lub sprzedaży nieruchomości jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Brak popytu na najem lub długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lokalu, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, może skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji oraz przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego lub inne nieprzewidziane trudności techniczne mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków np. zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Grupy Poręczyciela.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.7. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie

Spółki z Grupy Poręczyciela realizujące projekt Olivia Centre zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę Poręczyciela, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji w Ukrainie wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu

dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Poręczyciela.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Poręczyciela.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.8. Ryzyko pogorszenia sytuacji makroekonomicznej

Działalność Grupy Poręczyciela uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, inflacji czy planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na nieruchomości), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych. Na działalność Grupy Poręczyciela niezmiennie w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Istotne dla działalności Grupy Poręczyciela są w szczególności czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom stóp procentowych, inflacja, poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, poziom bezrobocia, kształtowanie się kursów walutowych, co wpływa na sytuację w branży deweloperskiej i koniunkturę na rynku nieruchomości. Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. W przypadku wystąpienia spowolnienia czy pogorszenia sytuacji makroekonomicznej: (i) najemcy poszukują oszczędności, w tym zmniejszenia kosztów stałych i wydatków inwestycyjnych, co bezpośrednio wpływa na obniżenie popytu na powierzchnię biurową, mieszkaniową (w tym PRS) i renegocjację umów, (ii) nabywcy mieszkań i lokali ograniczają aktywność inwestycyjną.

Z perspektywy działalności Grupy Poręczyciela kluczową rolę odgrywać będzie w przypadku projektów biurowych popyt najemców na nową powierzchnię biurową oraz w przypadku projektów mieszkaniowych (w tym PRS) kondycja rynku pracy, poziom dochodów gospodarstw domowych oraz dostępność kredytów hipotecznych. Ryzyko stanowią dodatkowo trudne do przewidzenia konsekwencje gospodarcze, m.in. możliwy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium Ukrainy w większym zakresie niż oczekiwano wzrost cen surowców, w szczególności tych importowanych z Rosji, jak gaz ziemny i ropa naftowa, dostępność pracowników pochodzących z Ukrainy, zwiększenie cen czy negatywny wpływ na decyzje banków odnośnie finansowania, decyzje inwestorów nabywających projekty nieruchomościowe, jak również pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w regionie na skutek eskalacji działań wojennych. Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością.

Ponadto, dostępność kredytów w latach 2021-2023 istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Negatywna sytuacja na rynkach finansowych skutkowałą wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych i warunków uruchomienia kredytów, zwiększeniem wymaganego poziomu zabezpieczeń lub zaostrzeniem postanowień umownych, co może spowodować trudności w pozyskiwaniu finansowania przez Grupę Poręczyciela.

Spowolnienie na rynku nieruchomości, wzrost inflacji i stóp procentowych, negatywna sytuacja na rynkach finansowych może istotnie wpłynąć na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.9. Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym

Działalność Grupy Poręczyciela koncentruje się na kompleksie biznesowym Olivia Centre w Gdańsku Oliwie, a przychody i zyski generowane przez Grupę w istotnej mierze uzależnione są od procesu komercjalizacji powierzchni w tym Projekcie. Wynajem powierzchni użytkowej w obiektach wchodzących w skład kompleksu w dużym stopniu zależy zaś od ogólnej sytuacji gospodarczej i sytuacji na trójmiejskim rynku nieruchomości.

Pojawienie się konkurencyjnych podmiotów na lokalnym rynku, wydawanie nowych pozwoleń na budowę, rozpoczynanie podobnych inwestycji, włączanie do oferty kolejnych obiektów i zwiększona podaż powierzchni biurowej mogą wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności podstawowej oferty Grupy Poręczyciela, zaostrezenie konkurencji o potencjalnego najemcę, presję na obniżanie czynszów, a w efekcie także odpływ klientów do innych obiektów. Dodatkowo utworzenie się innych ośrodków naukowo-biznesowych na północy Polski może bezpośrednio wpłynąć na popyt ze strony najemców, którzy będą otwierać lub przenosić działalności do takich nowych centrów.

Jednorodna zarówno pod względem charakteru jak i geografii podstawowa oferta Grupy Poręczyciela ogranicza możliwość reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym. W efekcie ograniczony zasób alternatywnych źródeł przychodów przekłada się na zwiększoną podatność wyników Grupy na zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, jak również na sytuację na lokalnym rynku i sytuację finansową najemców.

Rozpoczęta w 2022 roku dywersyfikacja działalności Grupy Poręczyciela, w tym budowanie kompetencji w segmencie mieszkaniowym, a w przyszłości również wyjście na nowe rynki, jest procesem długotrwałym, którego efekty są trudne do oszacowania.

Wystąpienie opisanych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.10. Ryzyko braku nowych najemców lub niewypłacalności najemców

Decyzja o rozpoczęciu nowego projektu przez Grupę Poręczyciela wiąże się z założeniem osiągnięcia pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnego wynajmu przed rozpoczęciem procesu budowlanego. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Pomimo, że płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu. Pomimo osiągnięcia wstępnego poziomu wynajmu nie można wykluczyć, że z uwagi na potencjalną lukę popytu ze strony nowych najemców jego poziom po zakończeniu budowy będzie niewystarczający dla osiągnięcia satysfakcjonującego poziomu.

Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrezone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów najmu może negatywnie wpłynąć na możliwość wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów realizowanych przez Grupę Poręczyciela.

Wartość projektów nieruchomościowych przeznaczonych do wynajmu zależy od poziomu wynajmu danego projektu, okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli dla realizowanych i planowanych projektów Grupa Poręczyciela nie będzie w stanie pozyskać odpowiednich najemców, posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, a dla projektów utrzymywanych w portfolio przedłużyć okresy najmu wygasających umów najmu na korzystnych warunkach, może mieć to istotny niekorzystny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości Grupy Poręczyciela. W przypadku niektórych projektów Grupy Poręczyciela ryzyko nieprzedłużenia okresu najmu na korzystnych warunkach ma szczególne znaczenie w odniesieniu do kluczowych najemców, którzy zajmują większość dostępnej powierzchni biurowej.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.11. Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i PRS

Liczba transakcji na rynku biurowym uległa zmniejszeniu, występuje presja na zwiększenie stóp kapitalizacji. Natomiast Rynek PRS (Private Rented Sector) w Polsce znajduje się na początkowym etapie rozwoju, a zasoby jednostek mieszkaniowych na tym rynku nadal są niewielkie, choć spodziewany jest wzrost w tym zakresie. Wczesna faza rozwoju rynku PRS w Polsce daje inwestorowi możliwość uzyskania wysokiej stopy zwrotu z inwestycji. Jednocześnie, z uwagi na korzystniejsze stopy zwrotu z inwestycji na rynku PRS w Polsce niż w krajach Europy Zachodniej można spodziewać się dynamicznych inwestycji w tym sektorze, co w perspektywie kilku lat może przełożyć się na większą dostępność jednostek mieszkaniowych, co będzie miało prawdopodobnie negatywny wpływ na wysokość stopy kapitalizacji.

Ponadto, na wartość stopy kapitalizacji wpływ mają również stopy procentowe. Zgodnie z deklaracjami Narodowego Banku Polskiego, stopy procentowe, które w okresie ich wysokich wartości znacznie ograniczały się nabywcą na rynku mieszkaniowym, powinny w najbliższych okresach utrzymywać się na stałym, niższym poziomie z uwagi na istotny wzrost niepewności dotyczący tempa dezinflacji w kolejnych kwartałach.

Grupa nie może wykluczyć, że oczekiwania inwestorów, co do stopy kapitalizacji mogą wzrosnąć, co wpłynie negatywnie na wartość projektów inwestycyjnych na rynku biurowym i mieszkaniowym (w tym PRS), w tym projektów realizowanych przez Grupę. Należy mieć na uwadze, że wahania poziomów stóp kapitalizacji mogą pojawiać się okresowo lub utrzymać się przez dłuższy czas z uwagi na ich zależność od czynników makroekonomicznych.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.12. 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 takich 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. popełnienia błędów projektowych czy błędów w procedurach. Dodatkowo, warunkiem udanej realizacji każdego projektu, poza zapewnieniem infrastruktury wymaganej prawem jest sprostanie oczekiwaniom przyszłych najemców i inwestorów. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania - na koszt Grupy Poręczyciela - infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy Poręczyciela w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

Grupa Poręczyciela zamierza 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 Grupy Poręczyciela, jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży, takimi jak ryzyko związane ze zdolnością kredytową potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, czy ryzyko niskiego popytu na najem powierzchni mieszkalnych. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku - brak możliwości jego ukończenia.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.13. Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia realizacji przez Grupę Poręczyciela projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia i realizacji projektu

Działalność Grupy Poręczyciela w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa Poręczyciela musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami

administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę Poręczyiciela terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę Poręczyiciela sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyiciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.1.14. Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta

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

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

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

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę:

odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

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

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

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

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

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości Administrator Zabezpieczeń będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji od Poręczyciela. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Poręczyciela, oraz wobec spółki Olivia Fin spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącej komplementariuszem Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent, Poręczyciel, komplementariusz Emitenta 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. 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.

3.1.15. 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 i wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy Poręczyciela mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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.

3.1.16. Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Podmioty z Grupy Poręczyciela udzielają również finansowania dla projektów znajdujących się poza Grupą Poręczyciela, których beneficjentem rzeczywistym jest Pan Maciej Grabski będący jednocześnie beneficjentem rzeczywistym Emitenta i całej Grupy Poręczyciela. Saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło na dzień 31 grudnia 2022 r. 87 047 322,37 PLN oraz 1 465 000 EUR, natomiast na dzień 30 czerwca 2023 r. 98 510 058,63 PLN oraz 1 465 000 EUR. Nie można wykluczyć, że w kolejnych okresach salda te ulegną zwiększeniu. Istnieje ryzyko, że zbyt wysoki poziom udzielonego w ten sposób finansowania, może w przyszłości generować napięcia płynnościowe w Grupie Poręczyciela.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela i wyniki jej działalności.

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

3.1.17. 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.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

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

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także na zapłacie premii z tego tytułu. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi.

Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po podjęciu określonych działań) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W przypadku niewypłacalności Emitenta oraz w przypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się w odniesieniu do Emitenta, w szczególności nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z obligacji wyemitowanych przez Emitenta.

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

3.2.2. Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia jest ograniczona kwotowo do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości. Odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia jest także ograniczona czasowo - zobowiązania Poręczyciela z tytułu Poręczenia wygasają z chwilą wygaśnięcia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, nie później niż z dniem 31 grudnia 2037 r.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.3. Ryzyko nieuzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi

Z uwagi na fakt, że Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dążenia do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego. Europejski Tytuł Egzekucyjny to zaświadczenie towarzyszące orzeczeniu, ugodzie sądowej lub dokumentowi urzędowemu, zapewniające swobodny przepływ takiego orzeczenia, ugody lub dokumentu w Unii Europejskiej. Dzięki uzyskaniu Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego wierzyciel może dochodzić spłaty zaległych należności od zagranicznego dłużnika jakim jest Poręczyciel w miejscu siedziby jego działalności, a także może

dochodzić spłaty w tym państwie bez konieczności uczestniczenia w odrębnym postępowaniu. Nie jest również konieczne ubieganie się o stwierdzenie wykonalności orzeczenia w państwie siedziby Poręczyciela.

Jednakże, organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyciela może odmówić wykonania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego ale wyłącznie z przyczyn wymienionych wprost w rozporządzeniu (WE) nr 805/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych. Przestanki odmowy przeprowadzenia postępowania windykacyjnego zostały zawarte w art. 21 wyżej wskazanego aktu prawnego. Zgodnie z nim, organy egzekucyjne w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

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

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

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.4. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana Stopy Bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

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

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

tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji 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 przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku. Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych na posiedzeniu w dniu 25

października 2023 roku KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych. Nowy termin został określony na koniec 2027.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

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

3.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe, niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

3.2.6. Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy – jak również możliwość zmiany Warunków Emisji zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia

Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej (w rozumieniu 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

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

3.2.7. Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń

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 Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń 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 Zabezpieczeń. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

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

3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

3.3.1. Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

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

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

nie byłaby znacząca.

3.3.2. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

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

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

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyła decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

3.3.4. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst

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

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

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

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostały przeznaczone 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.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich www.oliviacentre.com w tym publikowane są raporty bieżące.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

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

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała 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 Emisji Obligacji.

Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu art. 2 lit. d rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie wymagała zatwierdzenia przez KNF.

Zgodnie z art. 31zb Ustawy o COVID-19, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, w okresie obowiązywania tych stanów oraz w okresie miesiąca po ich odwołaniu, nie stosowało się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W chwili przeprowadzania oferty publicznej Obligacji obowiązywał ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, w związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego.

Memorandum Informacyjne w dniu 18 listopada 2021 r. zostało informacyjnie przesłane do Komisji Nadzoru Finansowego.

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

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

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii M Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii M
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	18 listopada 2021 r. – 2 grudnia 2021 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	9 grudnia 2021 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	Nie dotyczy
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	79
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	79
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 2232 Obligacji na rzecz podmiotu powiązanego z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 495 456,23 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.

Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem 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.

Zostało skierowanych 6 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 139 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 5 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **9 czerwca 2025 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.7 i 4.8 Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiornicze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorniczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.7. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

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

4.8. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent może przed Dniem Wykupu skorzystać z prawa wcześniejszego wykupu Obligacji, tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

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

4.9. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 5,30% (pięć procent i 30/100) w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt 16.8 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1)	Dzień Emisji	9 czerwca 2022	2 czerwca 2022
2)	9 czerwca 2022	9 grudnia 2022	2 grudnia 2022
3)	9 grudnia 2022	9 czerwca 2023	1 czerwca 2023
4)	9 czerwca 2023	9 grudnia 2023	4 grudnia 2023
5)	9 grudnia 2023	9 czerwca 2024	3 czerwca 2024
6)	9 czerwca 2024	9 grudnia 2024	2 grudnia 2024
7)	9 grudnia 2024	9 czerwca 2025	2 czerwca 2025

4.10. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zabezpieczeniem zobowiązań obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, w tym z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt a) poniżej, przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („**Oświadczenie**”), przy czym:

- a) W dniu 14 października 2021 r. została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do Warunków Emisji („**Umowa Administrowania**”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- b) Poręczenie zostało udzielone do kwoty 225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych poprzez złożenie w dniu 15 listopada 2021 r. oświadczenia w formie aktu notarialnego o udzieleniu poręczenia przez Poręczyciela. Oświadczenie stanowi załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.6 Noty Informacyjnej).
- c) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 marca 2027 r.
- d) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Poręczyciela zostało złożone w dniu 29 grudnia 2021 r. przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2027 r. Oświadczenie stanowi załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.7 Noty Informacyjnej).
- e) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- f) Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- g) W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. a) powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- h) Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- i) Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.

Informacje o objęciu poręczeniem Poręczyciela dotychczasowych emisji obligacji Emitenta

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

1. obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 17 stycznia 2024 r. (obligacje serii E zostały przedterminowo wykupione przez Emitenta w dniu 17 lipca 2023 r.),
2. obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 057 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 15 kwietnia 2024 r. (obligacje serii F zostały przedterminowo wykupione przez Emitenta w dniu 16 października 2023 r.),

3. obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 2 czerwca 2024 r.
4. obligacje serii H o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 21 718 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 24 lipca 2024 r.
5. obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 13 011 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 14 października 2024 r.
6. obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11 214 000,00 zł z terminem wykupu przypadającym na 29 października 2024 r.

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

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

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

1. obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 15 maja 2025 r.
2. obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 9 czerwca 2025 r.
3. obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 27 listopada 2025 r.
4. obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 24 lutego 2026 r.
5. obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 886 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 26 kwietnia 2026 r.
6. obligacje serii R o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 939 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 23 maja 2026 r.

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

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

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

5. obligacje serii Y23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 1 lutego 2027 r.

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

Ponadto Emitent dokonał emisji obligacji:

- serii Z23 o wartości nominalnej 2,5 mln euro, z datą wykupu 08.06.2027 roku, które to są poręczone przez Poręczyciela do kwoty 150% łącznej maksymalnej wartości nominalnej tych obligacji oraz
- serii A24 o wartości nominalnej 7 mln euro, z datą wykupu 07.08.2027 roku, które to są poręczone przez Poręczyciela do kwoty 150% łącznej maksymalnej wartości nominalnej tych obligacji.

Podstawowe informacje o Poręczycielu

Nazwa:	Tonsa Commercial REI N.V.
Kraj siedziby:	Holandia
Siedziba:	Rotterdam
Adres:	Oslo 1, 2993LD Barendrecht
Numer w rejestrze	73088870

Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

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

4.11. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent.

Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.

4.12. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustaloną na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Z uwagi na przeprowadzony tryb oferty publicznej, gdzie nie była udostępniana propozycja nabycia Obligacji, w związku z tym Emitent przedstawia najbardziej istotne zobowiązania Grupy Poręczyciela według stanu na dzień 18 listopada 2021 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym

- W dniu 28 września 2018 r. Emitent dokonał przydziału 15 000 obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 28 września 2022 r.
- W dniu 3 stycznia 2019 r. Emitent dokonał przydziału 8 000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 8 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 3 stycznia 2023 r.
- 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 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 15 maja 2025 r.

łącznie zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji wynosiły 182,7 mln zł.

Emitent oświadcza, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 271 238 394,09 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 106 051,90 zł. Zobowiązania przeterminowane to w większości zobowiązania wobec Poręczyciela stanowiące opłatę roczną (opłata fakturowana z góry za dany rok) za udzielenie poręczenia obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które pozostawały aktywne w roku 2023.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych. Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji. Główną pozycją w strukturze pasywów do czasu wykupu Obligacji będą zobowiązania wynikające z emisji obligacji. Główną pozycją w strukturze aktywów będą inwestycje w postaci objętych obligacji i wyemitowanych przez spółki z Grupy OBC lub udzielone pożyczki dla tych podmiotów. Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2022 r. oraz pierwsze półrocze 2023 r. są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.14. 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 został przyznany rating.

4.15. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze

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

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

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

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.05.2024 godz. 12:15:26

Numer KRS: 0000473233

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.08.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	32	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/8628/24/38	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

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

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

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

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

3	15.06.2021R. REP. A NR 5665/2021, NOTARIUSZ W GDAŃSKU GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU UL. GRUNWALDZKA 102, ZMIANA BRZMIENIA § 3 ORAZ ART. 5 UST. 2 UMOWY STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI.
4	29-12-2021, REP. A 2405/2021, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, JOANNA MILLER, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, PRZY UL. PARTYZANTÓW 8 LOK. 109, ZMIANA PAR. 2, PAR. 5, ART. 1 UST. 2 I 3, ART. 5 UST. 1, ART. 5 UST. 9, ART. 7 UST. 1 I 2, ART. 14 UST. 2; 24-03-2022, REP. A 868/2-22, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, JOANNA MILLER, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, PRZY UL. PARTYZANTÓW 8 LOK. 109, ZMIANA PAR. 1, PAR. 2, PAR. 4, PAR. 5, ART. 1 UST. 1 - 3, ART. 5 UST. 1, ART. 5 UST. 5, ART. 5 UST. 9, ART. 7 UST. 1 I 2, ART. 14 UST. 2, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI
5	15-11-2023, REP. A 11125/2023, NOTARIUSZ GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA S.C. ZBIGNIEW KUNDO GRAŻYNA WOJTOWICZ PRZY AL. GRUNWALDZKIEJ 102, 80-244 GDAŃSK, ZMIANA ART. 4 UMOWY I STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY I STATUTU SPÓŁKI. 18-12-2023, REP. A 11996/2023, NOTARIUSZ GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA S.C. ZBIGNIEW KUNDO GRAŻYNA WOJTOWICZ PRZY AL. GRUNWALDZKIEJ 102, 80-244 GDAŃSK, ZMIANA PAR. 3 ORAZ ART. 5 UST. 2 UMOWY I STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY I STATUTU SPÓŁKI.
6	17-04-2024, REP. A 4028/2024, NOTARIUSZ GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA S.C. ZBIGNIEW KUNDO GRAŻYNA WOJTOWICZ PRZY AL. GRUNWALDZKIEJ 102, 80-244 GDAŃSK, ZMIANA PAR. 3 ORAZ ART. 5 UST. 2 UMOWY I STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY I STATUTU SPÓŁKI.

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane komplementariuszy

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

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	170 000,00 ZŁ
2.Liczba akcji wszystkich emisji	3400

3.Wartość nominalna akcji	50,00 Zł
4.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	170 000,00 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
3	1.Nazwa serii akcji	SERIA C
	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
4	1.Nazwa serii akcji	SERIA D
	2.Liczba akcji w danej serii	400
	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 lub data urodzenia	385826339
	4.Numer KRS	0000833993

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

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

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	2	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA
	3	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	6	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	7	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA

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
	9	26.09.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego			
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014
---	------------

Dział 4
Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia

upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.05.2024

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

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

KANCELARIA NOTARIALNA
Zagłębie Kuchnia i Opatrzność
 Spółka Cywilna
 80-344 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 102
 tel. 58 241 23 99
 NIP 584 1000015
 Repertorium A numer 4028/2024

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (17.04.2024 r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą: **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 472C/3 piętro, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP 9571070234, z którego ja niżej podpisana notariusz **Grażyna Wojtowicz**, sporządziłam następującej treści: -----

PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku otworzyła w imieniu komplementariusza spółki, tj. Olivia Fin Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Monika Maria Zagórska, dowód osobisty kod kraju POL seria i numer CAW887463 ważny do dnia 14 sierpnia 2025 roku, PESEL 88061401903, zamieszkała według oświadczenia: 81-549 Gdynia, ul. Parkowa 21/1,-----

Na Przewodniczącą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednogłośnie w głosowaniu tajnym wybrano Monikę Marię Zagórską.-----

Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że Zgromadzenie odbywa się w trybie art. 405 w zw. z art. 126 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, wymogi określone w tym przepisie są spełnione, na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, obejmującego:-----

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.-----
4. Przyjęcie porządku obrad.-----
5. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 nowych akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii D, o wartości nominalnej 50,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 20.000,00 zł oraz o cenie emisyjnej wynoszącej 5.000,00 zł za akcję, oferowanych do objęcia przez dotychczasowego jedyne akcjonariusza Spółki, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie.-----
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany §3 oraz art. 5 ust. 2 umowy i statutu Spółki w związku z dokonaniem podwyższeniem kapitału zakładowego.-----
7. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego umowy i statutu Spółki.-----
8. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----

Następnie przeprowadzono głosowanie ws. przyjęcia porządku obrad dzisiejszego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia wskazanego powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna podjęło uchwałę: -----

Uchwała nr 1.

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej przyjmuje porządek obrad dzisiejszego zgromadzenia obejmujący: -----

- 1) -Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----

- 2) -Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.-----
- 4) -Przyjęcie porządku obrad.-----
- 5) -Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 nowych akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii D, o wartości nominalnej 50,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 20.000,00 zł oraz o cenie emisyjnej wynoszącej 5.000,00 zł za akcję, oferowanych do objęcia przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza Spółki, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie.-----
- 6) -Podjęcie uchwały w sprawie zmiany §3 oraz art. 5 ust. 2 umowy i statutu Spółki w związku z dokonaniem podwyższeniem kapitału zakładowego.-----
- 7) -Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego umowy i statutu Spółki.-----
- 8) -Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----

Po przeprowadzeniu głosowania, Przewodnicząca stwierdziła, że Uchwała nr 1 została podjęta jednogłośnie – 3.000 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się. Komplementariusz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraził zgodę na podjęcie ww. uchwały. -----

Następnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku niniejszym podjęło następującą uchwałę:-----

Uchwała nr 2.

„1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna zmienia niniejszym podwyższa kapitał zakładowy Spółki z kwoty 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) o kwotę 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych), tj. do kwoty 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych) poprzez emisję 400 (czterysta) nowych akcji imiennych, nieuprzywilejowanych serii „D” o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda akcja, i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych).-----

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku jednocześnie ustala, że:-----

- a) akcjom nowej emisji serii „D” nie zostaną przyznane żadne szczególne uprawnienia (akcje nieuprzywilejowane);-----
- b) akcje nowej emisji serii „D” będą uczestniczyć w dywidendzie, począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy, kończący się 31 grudnia 2024 roku;-----
- c) zawarcie umowy objęcia akcji nowej emisji serii „D” z Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, Królestwo Niderlandów, w zamian za wkład pieniężny, nastąpi do dnia 31 grudnia 2024 roku;-----
- d) cena emisyjna 1 (jednej) akcji 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset złotych);-----
- e) akcje serii „D” zostaną w całości pokryte wkładami pieniężnymi przez zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego.”-----

Po przeprowadzeniu głosowania, Przewodnicząca stwierdziła, że Uchwała nr 2 została podjęta jednogłośnie – 3.000 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się. Komplementariusz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraził zgodę na podjęcie ww. uchwały. -----

Następnie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku niniejszym podjęło następującą uchwałę:-----

Uchwała nr 3.

1. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku niniejszym w celu realizacji Uchwały numer 2 dzisiejszego Walnego Zgromadzenia zmienia brzmienie Umowy i Statutu Spółki poprzez:

1) uchylenie dotychczasowego brzmienia paragrafu 3 Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego:

„§ 3. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na:

1. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 001 do 1.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda,

2. 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, oraz

3. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C” o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz

4. 400 (czterysta) akcji imiennych serii „D” o numerach od 3.001 do 3.400, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.”

2) uchylenie dotychczasowego brzmienia artykułu 5 ustęp 2 Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego:

„2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych). Kapitał zakładowy dzieli się na:

1) 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

2) 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) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C” o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda,

4) 400 (czterysta) akcji imiennych serii „D” o numerach od 3.001 do 3.400, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.”

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano 3.000 (trzy tysiące) ważnych głosów z 3.000 (trzy tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”.

Uchwała nr 4.

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjnej przyjmuje niniejszym tekst jednolity Umowy i Statutu Spółki w brzmieniu uwzględniającym zmianę wprowadzoną stosownie do uchwały nr 3:-----

„UMOWA I STATUT SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ

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

§2. Komplementarniszem 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 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na:-----

1. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 001 do 1.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, -----

2. 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, oraz-----

3. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C” o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz-----

4. 400 (czterysta) akcji imiennych serii „D” o numerach od 3.001 do 3.400, o wartości

nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda. —
§4. Stawający, którzy zawiązali Spółkę, wyrazili zgodę na objęcie wszystkich akcji przez założycieli następującym sposobem: —

a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jeden) 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 skrótów 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

Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest: —

- a) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych —
- b) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów —
- c) 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura —
- d) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych —
- e) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów —

- finansowych —————
- f) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych —————
- g) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania —————
- h) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana —————
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 170.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych). Kapitał zakładowy dzieli się na: —————
 - 1) 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 —————
 - 2) 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) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C” o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, —————
 - 4) 400 (czteryście) akcji imiennych serii „D” o numerach od 3.001 do 3.400, 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 nabydą 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 nabydzie 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

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

Artykuł 11

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

Artykuł 12

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

ROZDZIAŁ V

Rachunkowość Spółki

Artykuł 13

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. —
2. Poza kapitałem zakładowym Spółka może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwy oraz 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. —

Po przeprowadzeniu głosowania, Przewodnicząca stwierdziła, że Uchwała nr 1 została podjęta jednogłośnie – 2.000 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się. Komplementariusz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraził zgodę na podjęcie ww. uchwały. —

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. —

Monika Maria Zagórska pouczona o treści art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych tj. z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 332) oświadcza, że nie zaszły przesłanki unieważnienia dowodu osobistego, wynikające z przepisów tej ustawy. —

Notariusz poinformowała Monikę Marię Zagórską 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). —

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. —

Po przeprowadzeniu głosowania, Przewodnicząca stwierdziła, że Uchwała nr 1 została podjęta jednogłośnie – 2.000 głosów „za”, przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących się. Komplementariusz Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraził zgodę na podjęcie ww. uchwały. —

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. —

Monika Maria Zagórska pouczona o treści art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych tj. z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 332) oświadcza, że nie zaszły przesłanki unieważnienia dowodu osobistego, wynikające z przepisów tej ustawy. —

Notariusz poinformowała Monikę Marię Zagórską 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). —

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

KANCELARIA NOTARIALNA
Zbigniew Kundo i Grażyna Wojtowicz
Spółka Cywilna
80-251 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 102
al. 058 341 13 94
NP 104-10-05-01

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, -----
-----, 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

1



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

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

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

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

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

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

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

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 Wiczorka 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, -----

**KANCELARIA NOTARIALNA
ZBIGNIEW KUNDO – GRAŻYNA WOJTOWICZ
Spółka Cywilna
Gdańsk, ulica Grunwaldzka nr 102**

REPERTORIUM A Nr/2021

Ja, niżej podpisana notariusz **Grażyna Wojtowicz** wypis niniejszego aktu wydałam:-----

POBRANO:-----

- a) z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku, tekst jednolity z dnia 3 stycznia 2018 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 272) kwotę 24,00zł
b) tytułem podatku VAT - na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 29 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 23 stycznia 2020 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 106) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 5,52zł
Gdańsk, dnia dziewiętnastego października dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku. -----

NOTARIUSZ

Grażyna Wojtowicz

**Uchwała Zarządu Komplementariusza
z dnia 6 grudnia 2021 r.**

**„OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą
w Gdańsku**

*wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ
w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000473233*

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii M

Zarząd Komplementariusza spółki działającej pod firmą OG - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 20 000 sztuk obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 20 000 000,00 złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Memorandum i Warunków Emisji Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Memorandum klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Memorandum lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

211206_OG-OBC SpzooSK / uchwała zarządu komplementariusza

Maciej Grabski

Prezes Zarządu komplementariusza

5.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII M

EMITOWANYCH PRZEZ:

"OG" - OLIVIA BUSINESS CENTRE SP. Z O.O. S.K.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

"OG" - OLIVIA BUSINESS CENTRE SP. Z O.O. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000 złotych (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**GWW**” 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 funkcję administratora zabezpieczeń dla Poręczenia i Oświadczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2. Warunków Emisji;
- 1.5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.6. „**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;
- 1.7. „**Dzień Badania**” oznacza ostatni dzień każdego kwartału, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela**” oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Grupa OBC**” oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościami właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
- 1.21. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.22. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, które pomniejszy kwotę pozyskaną przez Emitenta na drodze Emisji;
- 1.25. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego 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);
- 1.26. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.27. „**Marża**” oznacza 5,30% (pięć procent i 30/100) w skali roku,
- 1.28. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.30. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.31. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. „**Podmiot z Grupy Poręczyciela**” oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;

- 1.33. „**Poręczyciel**” oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.34. „**Prawo Bankowe**” oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1896);
- 1.35. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.36. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5. Warunków Emisji;
- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.);
- 1.38. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 z późn. zm.);
- 1.39. „**II Program Emisji Obligacji** ” oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem Noble Securities S.A. z lub Firmę Inwestycyjną 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;
- 1.40. „**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
- 1.41. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.42. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.45. „**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;
- 1.46. „**Rozporządzenie prospektowe**” 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;
- 1.47. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony Giełdą Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;

- 1.48. **„Sprawozdania Finansowe”** oznacza: (i) sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela.
- 1.49. **„Spółki Projektowe”** oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
- 1.50. **„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;
- 1.51. **„Stopa Bazowa”** ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.1 Warunków Emisji;
- 1.52. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.53. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> lub innej, która ją zastąpi;
- 1.54. **„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”** oznacza Tonsa S.A. – SICAF-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu
- 1.55. **„Ustawa AML”** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1132);
- 1.56. **„Ustawa COVID-19”** oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
- 1.57. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.);
- 1.58. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.);
- 1.59. **„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 (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080);
- 1.60. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.);
- 1.61. **„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;
- 1.62. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;
- 1.63. **„Zgromadzenie Wspólników”** oznacza walne zgromadzenie Emitenta;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie rejestruje Obligacje w Depozycie.

3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1 przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2 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 Emisji Obligacji.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „M”.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone 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.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych przez Zarząd Emitenta najpóźniej na trzy Dni Robocze poprzedzające Dzień Emisji, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji.

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji nie został określony.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

9.2. Formularz zapisu może zostać złożony w formie elektronicznej na zasadach określonych w Memorandum Informacyjnym.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent nie będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu zorganizowanego.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

11.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie oświadczenia, o którym mowa w pkt 11.1.2. poniżej, przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty

225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („**Oświadczenie**”), przy czym:

- 11.1.1 Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa Administrowania**”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 11.1.2 Poręczenie zostało udzielone do kwoty 225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów) złotych poprzez złożenie oświadczenia przez Poręczyciela, gdzie Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.
- 11.1.3 Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z II Programu.
- 11.1.4 Oświadczenie zostanie złożone do Dnia Emisji przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2027 r.
- 11.1.5 Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.1.6 Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 11.1.7 W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.1.1. powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.1.8 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- 11.1.9 Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1 wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji, oraz
- 12.1.2 zapłaty Odsetek zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
- 12.1.3 zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.1.4 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **9 czerwca 2025 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- 13.2.1 na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
- 13.2.2 na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

- 13.5.1 w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2 w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

- 14.4.1 Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

- 14.4.2 Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3 Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6 poniżej, w przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1 jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;
- 14.5.2 jeżeli Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym;
- 14.5.3 jeżeli Pan Maciej Grabski, posiadający numer PESEL 68102705258 lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w TONSA Luksemburg;
- 14.5.4 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;
- 14.5.5 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;
- 14.5.6 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;

- 14.5.7 jeżeli jakkolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:
- (i) 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,
 - (ii) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych lub,
 - (iii) 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,
 - (iv) analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji lub
 - (v) 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.
- 14.5.8 jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia w stosunku do Obligatariuszy przestanie być prawnie wiążące przed dniem 31 marca 2027 r.;
- 14.5.9 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;
- 14.5.10 jeżeli jakkolwiek 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);
- 14.5.11 jeżeli Emitent lub jakkolwiek 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;
- 14.5.12 jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki,
- chyba że jest to osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji Projekty OBC i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów OBC lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie

6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);

14.5.13 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.;

14.5.14 jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom lub Firmie Inwestycyjnej informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 18 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. 18 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 18 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 18 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.

14.5.15 jeżeli Emitent:

- (i) 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
- (ii) 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.

14.6. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:

14.6.1 na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatoriuszy w formie uchwały,

14.6.2 pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 14.5, Zgromadzenie Obligatoriuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatoriuszy żądań wcześniejszego wykupu,

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1 Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - 15.1.2 Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
 - 15.1.3 Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
 - 15.1.4 Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt.16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównnej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy – 1,25%,
 - W Dniach Roboczych w II Okresie Odsetkowym – 1,00%,
 - W Dniach Roboczych w III Okresie Odsetkowym – 0,75%,
 - W Dniach Roboczych w IV Okresie Odsetkowym – 0,50%,
 - W Dniach Roboczych w V Okresie Odsetkowym – 0,25%,
 - W Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym - brak premii.
 - 15.1.5 Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.
- 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 16.1. Płatność Odsetek
 - 16.1.1 Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
 - 16.1.2 Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
 - 16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
 - 16.3. Naliczanie odsetek
 - 16.3.1 Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
 - 16.3.2 Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
 - 16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
 - 16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer	Okresu	Pierwszy dzień danego Okresu	Ostatni dzień danego Okresu
Odsetkowego	Odsetkowego	Odsetkowego	Odsetkowego
1.		Dzień Emisji	9 czerwca 2022
2.		9 czerwca 2022	9 grudnia 2022
3.		9 grudnia 2022	9 czerwca 2023
4.		9 czerwca 2023	9 grudnia 2023
5.		9 grudnia 2023	9 czerwca 2024
6.		9 czerwca 2024	9 grudnia 2024
7.		9 grudnia 2024	9 czerwca 2025

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1 Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.8. Ustalanie Stopy Procentowej

16.8.1 Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.8.2 Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).

16.8.3 Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.

16.8.4 Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,

16.8.5 Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

16.8.6 W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 18.1. Emitent w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.4 Warunków Emisji udostępni Obligatariuszom:
 - 18.1.1 Sprawozdania Finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie do dnia 30 czerwca każdego kolejnego roku obrotowego,
 - 18.1.2 półroczne Sprawozdania Finansowe (bilans oraz rachunek zysków i strat) - w terminie do dnia 30 września każdego kolejnego roku,
- 18.2. Emitent w ciągu 45 (czterdziestu pięciu dni) po każdym Dniu Badania przekaże do Firmy Inwestycyjnej dane, według stanu na dany Dzień Badania:
 - 18.2.1 Oświadczenie o zgodności stanowiących Załącznik nr 2 do Warunków Emisji;
 - 18.2.2 kwartalne sprawozdania z działalności operacyjnej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.4. Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 18.4. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

19. ZAWIADOMIENIA

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami

dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

- 19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 20.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 20.3. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1. 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 adres rejestrowy Emitenta.
- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Firma Inwestycyjna i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 - Sprawozdanie z działalności operacyjnej,

Załącznik nr 2 – Oświadczenie o zgodności

Warszawa,

Dnia 18 listopada 2021 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko	
Stanowisko	
Podpis	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Maciej Grabski Data: 2021.11.18 12:47:14 CET

Załącznik nr 1 - Sprawozdanie z działalności operacyjnej,

Spółka Olivia Fin SP. Z O.O. S.K.A. informuje, że wg stanu na ostatni Dzień Badania:

1. Warunki zawarte w umowach kredytowych są spełnione na Dzień Badania.
2. Podstawowe parametry budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Business Centre na Dzień Badania wyglądały następująco:

Aktualny poziom wynajęcia	Olivia Gate	Olivia Six	Olivia Four	Olivia Point & Tower	Olivia Star	Olivia Seven	Olivia Prime B
% GLA							
Saldo kredytu							
Czy wystąpił przypadek naruszenia umowy kredytowej?							

Załącznik nr 2 – Oświadczenie o zgodności**OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI DLA OBLIGATARIUSZY ZE SKUTKIEM NA [WSKAZAĆ DZIEŃ BADANIA]**

-- sporządzone zgodnie z punktem 18.2. Warunków Emisji obligacji serii M

Spółka „OLIVIA FIN SP. Z O.O. S.K.A. oświadcza, iż nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu / wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu polegające na [....].

Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane w im w Warunkach Emisji Obligacji.

Gdańsk [...]

W imieniu Emitenta

5.5. Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

ZAWARTA POMIĘDZY

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

ORAZ

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

Kacpra Kudleka – Pełnomocnika,

zwaną dalej **Administratorem Zabezpieczenia** lub **Administratorem**.

Zważywszy, że:

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

2/12

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, korzystających z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- g) „Okres Zabezpieczenia” – oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
 - h) „Warunki Emisji Obligacji” – oznacza Warunki Emisji Obligacji serii L, jak również warunki emisji Pozostałych Obligacji, które powstaną w przyszłości, których emitentem jest i będzie w przyszłości spółka OG – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Gdańsku,
 - i) „Poręczyciel” – Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii,
 - j) „KDPW” – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
 - 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora Zabezpieczenia na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
 - 1.4. Emitent i Administrator Zabezpieczenia zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na Administratora Zabezpieczenia.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczenia, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji Programowych, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji Obligacji, niniejszą Umową oraz ustanowionymi zabezpieczeniami Obligacji Programowych.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji Programowych.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

- 3.1. Strony zgodnie ustalają, że Obligacje Programowe zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału poszczególnych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez poręczenie w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, ustanowione przez spółkę Tonsa Commercial REI N.V.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPewnIENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

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

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

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

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

- 8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu całkowitego wykupu Obligacji Programowych. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Poręczyciela, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają 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)

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

b)

c)

d)

9/12

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

10.4. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie za wykonane czynności obliczone w oparciu o stawkę wskazaną w ust. 9.1. lit. d).

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

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

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji Programowych.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w pkt 12.2. Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub poprzez kuriera lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (dla Emitenta: Boguslaw.Wieczorek@oliviacentre.com lub Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com a dla Administratora Zabezpieczenia Kacper.Kudlek@gww.pl lub 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 któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora Zabezpieczenia.
- 13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji oraz jednym dla Poręczyciela.

PODPISY:

ZA EMITENTA:

Umowa o pełnienie funkcji administratora "OG" Spółki GWW, z siedzibą w: 81-120 023

RYSZARD PINKER

Ryszard Pinker
"OG" - Olivia Business Centre
 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Spółka komandytowo-akcyjna
 ul. Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk
 NIP: 9671970234, REGON: 221940108

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: 631226810

5.6. Wyciąg z oświadczenia w sprawie poręczenia

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

WYPIS**REPERTORIUM A Nr 1973/2021****AKT NOTARIALNY**

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

1) **Pan Ryszard Jan Pinker,**

2) **Pan Bogusław Lech Wieczorek,**

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

PORĘCZENIE**§ 1.**

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

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

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

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

§ 3.

Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiamy niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wieczorka PESEL

. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń, z zastrzeżeniem uprzedniego zawiadomienia o tym zdarzeniu Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem

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

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

§ 4.

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

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel.-----

§ 6.

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

§ 7.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

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

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

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

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

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

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



Joanna Miller
NOTARIUSZ

5.7. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

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

WYPIS

REPERTORIUM A Nr 2402/2021

AKT NOTARIALNY

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

1) **Pan Ryszard Jan Pinker,**

2) **Pan Bogusław Lech Wieczorek,**

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. -----

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

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

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

5.

6.

7.

8.

Przeds
objęte
Poręcz1. F
av
o

lej jako
ia 2022
l/Ström
knięciu,
/ Ström
dziesiąt
n tysięcy
dziesiąt
niesięcy
a emisji

artnerzy
istrator
dstawie
lecz na
z tytułu
tariuszy

nie aktu
ertorium
złędem
istratora
nikać z
óznienie
niężnych
minalnej
ysokości
wypadek
jących z

ykonania
żności w
nistratora
zy. -----

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

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

§ 2.

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

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

przez
 ienie
 tym
 zenia
 ciela

 awa
 zecz
 OFF
 ółka
 nym
 rost
 0,00

 rator
 wko
 lub
 duje
 łości
 yciel

 rator
 emu

 , od
 , są

 dres
 wny
 , ul.
 ępie
 łaty
 dni



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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

§ 7.

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

§ 8.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

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

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

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

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

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

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



Joanna Miller
Joanna Miller
 NOTARIUSZ



5.8. Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski


KVK

Business Register extract Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 1 (of 3)

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 188.009.900,00
Paid-up capital	EUR 188.009.900,00
Filing of the annual accounts	The annual accounts for the financial year 2022 were filed on 07-06-2023.

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

Sole shareholder

Name	Tonsa SCA SICAV RAIF
Visiting address	2 Place de Strasbourg, 2652 Luxembourg, Luxembourg

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

A certified extract is an official proof of registration in the Business Register. Certified extracts issued on paper are signed and contain a microtext and UV logo printed on 'optically dull' paper.

2023-11-03 11:06:04



Business Register extract

Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 2 (of 3)

Registered in Registre de Commerce et des sociétés
Luxemburg, Luxembourg
under number B211425
Sole shareholder since 20-01-2022 (registration date: 01-02-2022)

Board members

Name	Grabski, Maciej
Date of birth	27-10-1968
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	Leiningner, 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)

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

A certified extract is an official proof of registration in the Business Register. Certified extracts issued on paper are signed and contain a microtext and UV logo printed on 'optically dull' paper.

2023-11-03 11:06:04

KVK**Business Register extract**
Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 3 (of 3)

Extract was made on 03-11-2023 at 11.06 hours.
For extract

C.M.H.L. Lourens, Grouplead Zorgeloze Ondernemer

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: THE NETHERLANDS
2. This public document
3. has been signed by **C.M.H.L. Lourens**
3. acting in the capacity of official of the Chamber of Commerce and Industry
4. -

Certified

5. in Amsterdam
6. on 03-11-2023
7. by the registrar of the district court of Amsterdam
8. no. 26163
9. Seal/stamp:
10. Signature:

S. Chemrouki

**WAARMERK**
KAMER VAN KOOPHANDEL

A certified extract is an official proof of registration in the Business Register. Certified extracts issued on paper are signed and contain a microtext and UV logo printed on 'optically dull' paper.

2023-11-03 11:06:04

Tłumacz przysięgły języka angielskiego
 Katarzyna Bereda-Rosolek
 Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
 tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
 Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
 3 strony dokumentu źródłowego

[logo: KVK]

Wyciąg z Rejestru Przedsiębiorstw
 Niderlandzka Izba Handlu

Numer CCI: 73088870

Strona 1 (z 3)

Spółka/organizacja nie życzy sobie, aby jej dane adresowe używane były w celu przysyłania niezamówionych reklam pocztowych ani wizyt przedstawicieli handlowych.

Osoba prawna

RSIN [numer identyfikacyjny] 859349780

osoby prawnej]:

Forma prawna: Naamloze Vennootschap (porównywalna do spółki akcyjnej)

Firma: Tonsa Commercial REI N.V.

Siedziba: Rotterdam

Data pierwszej rejestracji w 13.11.2018

Rejestrze Przedsiębiorstw:

Data aktu założycielskiego: 13.11.2018

Data ostatniej zmiany statutu 21.04.2021

spółki:

Kapitał autoryzowany: 226 670 800,00 EUR

Kapitał emisyjny: 188 009 900,00 EUR

Kapitał wpłacony: 188 009 900,00 EUR

Data złożenia sprawozdania rocznego: Sprawozdanie roczne za rok obrotowy 2022 zostało złożone w dniu 07.06.2023.

Spółka

Nazwa handlowa: Tonsa Commercial REI N.V.

Data rozpoczęcia działalności: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)

Rodzaj działalności: Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe

Liczba pracowników: 0

Przedsiębiorstwo

Numer przedsiębiorstwa: 000041158261

Nazwa handlowa: Tonsa Commercial REI N.V.

Adres biura: Oslo 1, 2993LD Barendrecht

Telefon: +311103110044

Data założenia: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)

Rodzaj działalności: Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe

W więcej informacji na temat prowadzonej działalności dostępne w wyciągu w wersji niderlandzkiej.

Liczba pracowników: 0

Jedyny akcjonariusz

Firma: Tonsa SCA SICAV RAIF

Adres biura: 2 Place de Strasbourg, 2652 Luksemburg, Luksemburg

WAARMERK
 KAMER VON
 KOPHANDEL®

Poświadczony wyciąg jest oficjalnym dowodem rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorstw. Poświadczony wyciągi wydane w wersji papierowej są podpisane i zawierają mikrotekst i ultrafioletowe logo nadrukowane na „optycznie czystym” papierze.

[Na prawym marginesie pionowo data i godzina: 2023-11-03 11:06:04]



Tłumacz przysięgły języka angielskiego
 Katarzyna Bereda-Rosolek
 Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
 tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
 Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

[logo: KVK]
Wyciąg z Rejestru Przedsiębiorstw
Niderlandzka Izba Handlu

Numer CCI: 73088870
Strona 2 (z 3)

Rejestracja w:	Registre de Commerce et des sociétés, Luksemburg
Jedyny akcjonariusz od:	20.01.2022 (data rejestracji: 01.02.2022)
Członkowie zarządu	
Imię i nazwisko:	Grabski, Maciej
Data urodzenia:	27.10.1968
Data objęcia stanowiska:	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Stanowisko:	Dyrektor kategorii A
Umocowanie:	upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)
Imię i nazwisko:	Luksemburg, David
Data urodzenia:	28.01.1981
Data objęcia stanowiska:	13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)
Stanowisko:	Dyrektor kategorii B
Umocowanie:	upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)
Imię i nazwisko:	Leininger, Markus Josef
Data urodzenia:	08.01.1966
Data objęcia stanowiska:	21.04.2021 (data rejestracji: 03.05.2021)
Stanowisko:	Dyrektor kategorii B
Umocowanie:	upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)
Imię i nazwisko:	Misaar, Jeroen Edwin
Data urodzenia:	18.09.1967
Data objęcia stanowiska:	01.09.2021 (data rejestracji: 01.09.2021)
Stanowisko:	Dyrektor kategorii B – Dyrektor ds. prawnych
Umocowanie:	upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)

WAARMERK
KAMER VON
KOPHANDEL®

Poświadczony wyciąg jest oficjalnym dowodem rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorstw. Poświadczony wyciągi wydane w wersji papierowej są podpisane i zawierają mikrotekst i ultrafioletowe logo nadrukowane na „optycznie czystym” papierze.

[Na prawym marginesie pionowo data i godzina: 2023-11-03 11:06:04]



Tłumacz przysięgły języka angielskiego
Katarzyna Bereda-Rosołek
Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

[logo: KVK]
Wyciąg z Rejestru Przedsiębiorstw
Niderlandzka Izba Handlu

Numer CCI: 73088870
Strona 3 (z 3)

Wyciąg wydano w dniu 03.11.2023 o godz. 11:06.

WAARMERK
KAMER VON KOPHANDEL®

Poświadczony wyciąg jest oficjalnym dowodem rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorstw. Poświadczony wyciąg wydany w wersji papierowej są podpisane i zawierają mikrotekst i ultrafioletowe logo nadrukowane na „optycznie czystym” papierze.

[Na prawym marginesie pionowo data i godzina: 2023-11-03 11:06:04]

APOSTILLE
(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Państwo: NIDERLANDY
- Niniejszy dokument urzędowy
2. podpisany został przez: C. M. H. L. Lourens
3. działającego w charakterze: urzędnika Chamber of Commerce and Industry [Izby Handlowo-Przemysłowej]
4. -
- Poświadczony
5. w: Amsterdamie
6. dnia: 03.11.2023
7. przez: registrar of the district court of Amsterdam [Sekretarza Sądu Rejonowego w Amsterdamie]
8. Nr: 26163
9. Pieczęć/stempel: [okrągła pieczęć z symbolem graficznym w polu i napisem w otoku: RECHTBANK AMSTERDAM]
10. Podpis: S. Chemrouki [odręczny, nieczytelny podpis]

Zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z treścią dokumentu źródłowego sporządzonego w języku angielskim i okazanego mi jako oryginał.
Repertorium nr 2034/2023
Gdańsk, dnia 22 listopada 2023



5.9. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	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 funkcję: administratora zabezpieczeń dla Poręczenia i Oświadczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
ASO, Alternatywny System Obrotu, Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Depozycie;
<i>Dzień Płatności</i>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<i>Dzień Płatności Odsetek</i>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji, tj. 24 lutego 2026 rok;
Emitent, Spółka	oznacza spółkę pod firmą OLIVIA FIN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym w wysokości 170.000 złotych
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW Benchmark	oznacza GPW Benchmark Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiot odpowiedzialny za administrację procesem opracowywania stawek referencyjnych WIBID i WIBOR i udostępnianie danych obejmujących wartości stawek referencyjnych

GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa OBC	oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościami właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
Grupa Poręczyciela	oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Memorandum, Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego 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);
MSR	oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
Nota, Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii M do obrotu w ASO Catalyst
Obligacje, Obligacje serii M	oznacza obligacje serii M Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie wymaga zatwierdzenia przez KNF;

Okres Odsetkowy	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 16.5. Warunków Emisji
Organizator Alternatywnego Systemu	oznacza GPW lub jej następców prawnych
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Poręczyciel	oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
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 (projekt wstrzymany) zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, projektów mieszkaniowych i innych projektów deweloperskich realizowanych przez podmioty kontrolowane przez Inwestora, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;
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 Noble Securities S.A. lub Michael/Ström 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;
III Program	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE

Rozporządzenie prospektowe	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;
Rozporządzenie ws. memorandum	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Strona internetowa Emitenta	oznacza stronę internetową pod adresem http://ogobc.olivia.biz lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
Tonsa, Tonsa Luksemburg	oznacza Tonsa S.A. – SICAF-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
Ustawa COVID-19	oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
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 (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 280 z późn. zm.);
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii M, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom