

**NOTA INFORMACYJNA**

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu  
Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii O, 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 MAKLEŃSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 5 maja 2023 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 O 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 Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany  
przez Krzysztof Raćkos  
Data: 2023.05.05  
10:15:57 CEST  
Prokurent

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Krzysztof Raćkos  
Data: 2023.05.05 08:32:21 CEST

Krzysztof Raćkos  
Prokurent

**1.2 Autoryzowany Doradca**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii O 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 O 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:

Leszek Traczyk  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Leszek Traczyk  
Data: 2023.05.05  
09:07:43 +02'00'

Leszek Traczyk  
Członek Zarządu

Radosław Krzyżak  
Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2023.05.05 09:33:12  
+02'00'

Radosław Krzyżak  
Prokurent

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

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

### 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

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

Osoby uprawnione do reprezentowania Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Jankowski - Wiceprezes Zarządu,

Radosław Krzyżak – Prokurent.

### 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

|             |                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...</b>                                                                                                                                                              | <b>2</b>  |
| 1.1         | Emitent .....                                                                                                                                                                                                                                          | 2         |
| 1.2         | Autoryzowany Doradca .....                                                                                                                                                                                                                             | 2         |
| <b>II.</b>  | <b>Wstęp.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>3</b>  |
| 2.1.        | Podstawowe informacje o Emitencie .....                                                                                                                                                                                                                | 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         |
| <b>III.</b> | <b>CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA, PORĘCZycIELA I JEGO GRUPY .....</b>                                                    | <b>8</b>  |
| 3.1.        | Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym Emitenta, Poręczyciela i jego grupą.....                                                                                                                                                            | 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 lub Grupy Poręczyciela .....</i>                                                                                                                                                             | <i>8</i>  |
| 3.1.3.      | <i>Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych .....</i>                                                                                                                                                                                      | <i>9</i>  |
| 3.1.4.      | <i>Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta .....</i>                                                                                                                            | <i>19</i> |
| 3.1.5.      | <i>Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela.....</i>                                                                                                                                       | <i>9</i>  |
| 3.1.6.      | <i>Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela.....</i>                                                                                                                              | <i>9</i>  |
| 3.1.7.      | <i>Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu .....</i>                                                                                                                                                                 | <i>10</i> |
| 3.1.8.      | <i>Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych.....</i>                                                                                                                                                                                        | <i>10</i> |
| 3.1.9.      | <i>Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych .....</i>                                                                                                                                                                                 | <i>10</i> |
| 3.1.10.     | <i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....</i>                                                                                                                                                                                      | <i>11</i> |
| 3.1.11.     | <i>Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych .....</i>                                                                                                                                                                      | <i>12</i> |
| 3.1.12.     | <i>Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych.....</i>                                                                                                                                                                                             | <i>12</i> |
| 3.1.13.     | <i>Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym .....</i>                                                                                                                                                     | <i>12</i> |
| 3.1.14.     | <i>Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych .....</i>                                                                                                                                                                                 | <i>12</i> |
| 3.1.15.     | <i>Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnościami podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych.....</i>                                                                                                 | <i>13</i> |
| 3.1.16.     | <i>Ryzyko kursowe i stóp procentowych.....</i>                                                                                                                                                                                                         | <i>13</i> |
| 3.1.17.     | <i>Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela .....</i>                                                                                                                                               | <i>13</i> |
| 3.1.18.     | <i>Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych .....</i>                                                                                                                                                                                      | <i>14</i> |
| 3.1.19.     | <i>Ryzyko związane z ochroną środowiska.....</i>                                                                                                                                                                                                       | <i>14</i> |
| 3.1.20.     | <i>Ryzyko związane z niezyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego .....</i>                                                                                                                                                                         | <i>14</i> |
| 3.2.        | Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi.....                                                                                                                                                                         | 15        |
| 3.2.1.      | <i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....</i>                                                                                                                                                                | <i>15</i> |
| 3.2.2.      | <i>Ryzyko stopy procentowej.....</i>                                                                                                                                                                                                                   | <i>16</i> |
| 3.2.3.      | <i>Ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela ...</i>                                                                                                                                           | <i>18</i> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.2.4.     | Ryzyko związane z formą zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 18        |
| 3.2.5.     | Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 18        |
| 3.2.6.     | Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 19        |
| 3.2.7.     | Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 19        |
| 3.2.8.     | Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza.....                                                                                                                                                                                                                                              | 19        |
| 3.3.       | Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....                                                                                                                                                                                                                         | 21        |
| 3.3.1.     | Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 21        |
| 3.3.2.     | Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....                                                                                                                                                                                                                                | 23        |
| 3.3.3.     | Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 24        |
| 3.3.4.     | Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....                                                                                                                                                                                                                                        | 24        |
| 3.3.5.     | Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 25        |
| <b>IV.</b> | <b>DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>28</b> |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 31        |
| 4.10.      | Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                      | 32        |
| 4.11.      | Zgromadzenie Obligatariuszy .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34        |
| 4.12.      | Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .....                                                         | 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        |
| <b>V.</b>  | <b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>37</b> |
| 5.1.       | Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                  | 37        |
| 5.2.       | Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 48        |

---

|      |                                                                                      |     |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.3  | Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną ..... | 60  |
| 5.4. | Warunki Emisji Obligacji .....                                                       | 70  |
| 5.5. | Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....                                  | 88  |
| 5.6. | Wyciąg z umowy poręczenia.....                                                       | 100 |
| 5.7. | Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.....                                           | 104 |
| 5.8. | Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                | 110 |

### **III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA, PORĘCZycIELA I JEGO GRUPY**

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

#### **3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym Emitenta, Poręczyciela i jego grupą**

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

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

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

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

zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygoszczarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi, co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

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

### **3.1.3. Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych**

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

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

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

Pandemia koronawirusa (COVID-19) oraz wojna na Ukrainie wpływają na sytuację gospodarczą Polski i regionu Europy Środkowo-Wschodniej. W perspektywie kolejnych miesięcy mogą doprowadzić do zwiększenia poziomu bezrobocia, osłabienia złotówki, zmniejszenia poziom konsumpcji i inwestycji, zwiększenia ryzyka utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione czynniki i ich negatywne skutki przełożą się na powstanie w Polsce stagflacji i na większe prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym, wpływających na zdolność Emitenta, Poręczyciela oraz Grupy Poręczyciela do obsługi zadłużenia.

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

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

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywę wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy

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

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

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

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

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

#### **3.1.7. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych**

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

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

#### **3.1.8. Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych**

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem na powierzchnie biurowe może spowodować opóźnienia w komercjalizacji, a także spadek stawek najmu. Ewentualna nadpodaż może także skutkować

wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji, spadków stawek najmu, wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy Poręczyciela mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

### **3.1.9. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

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

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

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

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

**3.1.10. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych**

Grupa zamierza prowadzić działalność na rynku mieszkaniowym, gdzie sprzedaż lokali ma być także prowadzona dla klientów indywidualnych. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Poręczyciela. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

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

**3.1.11. Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych**

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

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

**3.1.12. Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym**

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

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

**3.1.13. Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych**

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

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

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

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

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

**3.1.15. Ryzyko kursowe i stóp procentowych**

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

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

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

**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 kapitałową Poręczyciela, których beneficjentem rzeczywistym jest Pan Maciej Grabski będący jednocześnie beneficjentem rzeczywistym Grupy Poręczyciela. Na koniec 2021 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec

takich podmiotów wynosiło 91 426 000 zł oraz 1 465 000 EUR w tym należności samego Emitenta wynosiły 38 000 000 zł. Na 30 czerwca 2022 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło z kolei 69 606 000 zł oraz 1 465 000 EUR, w tym należności samego Emitenta wynosiły 24 550 000 zł. Nie można wykluczyć, że w kolejnych okresach salda te ulegną zwiększeniu. Istnieje ryzyko, że zbyt wysoki poziom udzielonego w ten sposób finansowania, może w przyszłości, generować napięcia płynnościowe w Grupie Poręczyciela. Grupa Poręczyciela na bieżąco zarządza strukturą dopasowania aktywów i pasywów w związku z czym ocenia, że sytuacja taka ma niskie prawdopodobieństwo realizacji.

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

#### **3.1.17. Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych**

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

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

#### **3.1.18. Ryzyko związane z ochroną środowiska**

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

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

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

#### **3.1.19. Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego**

Z uwagi na fakt, iż Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczenia będzie dążył do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego. Europejski Tytuł Egzekucyjny to zaświadczenie towarzyszące orzeczeniu, ugodzie sądowej lub dokumentowi urzędowemu, zapewniające swobodny przepływ takiego orzeczenia, ugody lub dokumentu w Unii Europejskiej. Dzięki uzyskaniu Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego wierzyciel może dochodzić spłaty zaległych należności od zagranicznego dłużnika jakim jest Poręczyciel w miejscu siedziby jego działalności, a także może dochodzić spłaty w tym państwie bez konieczności uczestniczenia w odrębnym postępowaniu. Nie jest również konieczne ubieganie się o stwierdzenie wykonalności orzeczenia w państwie siedziby Poręczyciela.

Jednakże, organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyciela może odmówić wykonania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego ale wyłącznie z przyczyn wymienionych wprost w rozporządzeniu (WE) nr 805/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych.

Przesłanki odmowy przeprowadzenia postępowania windykacyjnego zostały zawarte w art. 21 wyżej wskazanego aktu prawnego. Zgodnie z nim, organy egzekucyjne w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

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

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

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

### **3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi**

#### **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 świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, 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 lub problemów technicznych. 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.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku 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, a w tym zobowiązań z 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 spłacane 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 Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

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

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

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

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

Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z Obligacji.

### **3.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

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., Komisja 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 społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

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

W trzecim kwartale 2022 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON zakłada się, że już w 2023 r. banki będą mogły wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równolegle z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR, zaś w 2025 r. ma zostać osiągnięta

gotowość do zaprzestania kalkulacji i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR, a instytucje finansowe mają dokonać konwersji istniejących umów i instrumentów stosujących WIBOR poprzez zastosowanie w klauzulach odsetkowych zamiennika i spreadu korygującego.

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

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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

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

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

### **3.2.4. Ryzyko związane z formą zabezpieczenia**

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

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

### **3.2.5. Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia**

Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia

wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń wynikające z oświadczenia o ustanowieniu Poręczenia i przepisów prawa.

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie

### **3.2.6. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

### **3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta**

Na zasadach opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

### **3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z zapisami pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 14.5 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

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

przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

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

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

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

Nadto z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw nowelizująca Prawo restrukturyzacyjne wprowadzające uproszczone zasady postępowania o zatwierdzenie układu. Rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na nowych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorca 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 nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

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

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

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

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

Nadto w ocenie Emitenta, ani wobec Poręczyciela, innych podmiotów z Grupy Poręczyciela, oraz komplementariusza Emitenta, ani także wobec samego Emitenta nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

#### **3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

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 tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja 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 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyła decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, 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 art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

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

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu 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 ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., 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 MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

### **3.3.2. 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, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) 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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza

jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe 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 finansowym 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.

### **3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Obrót obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

### **3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW**

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości,

w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

### **3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100. 000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie,

- a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,

- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

---

#### **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 refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na rozwój Olivia Business Centre, w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC, 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](http://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 O, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały z dnia 19 października 2021 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta zmieniona uchwałą z dnia 10 maja 2022 r. 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 wymaga 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 stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

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

Memorandum Informacyjne w dniu 2 sierpnia 2022 r. zostało informacyjnie przesłane do Komisji Nadzoru Finansowego.

#### 4.3. Wielkość emisji

W ramach serii O Emitent wyemitował 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć 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 O                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży                                                                                                                                                      | 3 sierpnia 2022 r. – 22 sierpnia 2022 r.                                                                                                                                                                                             |
| Data przydziału instrumentów dłużnych                                                                                                                                                                         | 29 sierpnia 2022 r.                                                                                                                                                                                                                  |
| Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją                                                                                                                                                             | 10.000 (dziesięć tysięcy)                                                                                                                                                                                                            |
| Stopy redukcji w poszczególnych transzach                                                                                                                                                                     | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                          |
| Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone                                                                                                                                                      | 10.000 (dziesięć tysięcy)                                                                                                                                                                                                            |
| Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)                                                                                                                                                  | 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                                                      |
| Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne                                                                                                                                                       | 39                                                                                                                                                                                                                                   |
| Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne                                                                                                                                                           | 39                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 2539 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 260 456,23 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                                                                                              | Koszty emisji obligacji zostały zaliczone do czynnych rozliczeń międzyokresowych i będą odnoszone w koszty operacyjne proporcjonalnie do okresu zapadalności obligacji, do bieżącego okresu oraz przyszłych okresów sprawozdawczych. |

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

Zostało skierowanych 110 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 **24 lutego 2026 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 Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym 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 jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, na następujących zasadach:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- d) 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 Główny (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Główny), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - W Dniu Płatności Odsetek w I i II Okresie Odsetkowym – 1,25%,
  - W Dniach Roboczych w III i IV Okresie Odsetkowym – 1,00%,
  - W Dniach Roboczych w V i VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
  - W Dniach Roboczych w VII i VIII Okresie Odsetkowym – 0,50%,
  - W Dniach Roboczych w IX i X Okresie Odsetkowym – 0,25%,
  - W Dniach Roboczych w XI, XII, XIII i XIV Okresie Odsetkowym - brak premii.

- e) Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.
- f) Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### 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 4,70% (cztery procent i 70/100) w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://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                             | 24 listopad 2022                                                     | 17 listopad 2022     |
| 2)                       | 24 listopad 2022                         | 24 luty 2023                                                         | 17 luty 2023         |
| 3)                       | 24 luty 2023                             | 24 maj 2023                                                          | 17 maj 2023          |
| 4)                       | 24 maj 2023                              | 24 sierpień 2023                                                     | 17 sierpień 2023     |
| 5)                       | 24 sierpień 2023                         | 24 listopad 2023                                                     | 17 listopad 2023     |
| 6)                       | 24 listopad 2023                         | 24 luty 2024                                                         | 19 luty 2024         |
| 7)                       | 24 luty 2024                             | 24 maj 2024                                                          | 17 maj 2024          |
| 8)                       | 24 maj 2024                              | 24 sierpień 2024                                                     | 19 sierpień 2024     |

|     |                  |                  |                  |
|-----|------------------|------------------|------------------|
| 9)  | 24 sierpień 2024 | 24 listopad 2024 | 18 listopad 2024 |
| 10) | 24 listopad 2024 | 24 luty 2025     | 17 luty 2025     |
| 11) | 24 luty 2025     | 24 maj 2025      | 19 maj 2025      |
| 12) | 24 maj 2025      | 24 sierpień 2025 | 18 sierpień 2025 |
| 13) | 24 sierpień 2025 | 24 listopad 2025 | 17 listopad 2025 |
| 14) | 24 listopad 2025 | 24 luty 2026     | 17 luty 2026     |

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

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt b) 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) 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.
2. obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 057 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 15 kwietnia 2024 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.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej w ramach III Programu w trakcie emisji znajdują się obligacje serii S Emitenta o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 11 500 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 13 października 2026 r.

Obligacje serii S Emitenta, które są emitowane w ramach III Programu zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r.

#### Podstawowe informacje o Poręczycielu

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

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

|                                     |                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nazwa (firma):</b>               | <b>GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.</b> |
| <b>Siedziba:</b>                    | Warszawa                                                                   |
| <b>Adres siedziby:</b>              | 00-344 Warszawa, ul. Dobra 40                                              |
| <b>Telefon:</b>                     | +48 22 212 00 00                                                           |
| <b>Faks:</b>                        | +48 22 212 00 01                                                           |
| <b>Strona internetowa:</b>          | <a href="http://www.gww.pl">www.gww.pl</a>                                 |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | <a href="mailto:warszawa@gww.pl">warszawa@gww.pl</a>                       |
| <b>Sąd rejestrowy:</b>              | Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS              |
| <b>Numer KRS:</b>                   | 0000541501                                                                 |
| <b>Numer NIP:</b>                   | 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. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

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

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

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

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 2 sierpnia 2022 r. wskazane w Memorandum Informacyjnym:

- 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 25,5 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 15 maja 2025 r.
- W dniu 6 grudnia 2021 r. Emitent dokonał przydziału 20 000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 9 czerwca 2025 r.
- W dniu 27 maja 2022 r. Emitent dokonał przydziału 15 000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 27 listopada 2025 r.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r. w ujęciu jednostkowym. wyniosła 205 978 091,26 zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 0,00 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 205 476 950,96 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 281 648,74 zł.

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym

zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2021 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 przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

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

**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 i Poręczyciela**

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 04.05.2023 godz. 14:17:29

**Numer KRS: 0000473233****Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

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

**Dział 1**

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

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

Strona 2 z 6

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;<br>24-03-2022, REP. A 868/2-22, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, JOANNA MILLER, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, PRZY UL. PARTYZANTÓW 8 LOK. 109, ZMIANA PAR. 1, PAR. 2, PAR. 4, PAR. 5, ART. 1 UST. 1 - 3, ART. 5 UST. 1, ART. 5 UST. 5, ART. 5 UST. 9, ART. 7 UST. 1 I 2, ART. 14 UST. 2, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI |

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

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki |  |
|-------------------------------------|--|
| Brak wpisów                         |  |

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

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

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

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

## Dział 2

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

| Rubryka 2 - Organ nadzoru |  |
|---------------------------|--|
| Brak wpisów               |  |

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

## Dział 3

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

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

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

| Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej |
|--------------------------------------------|
| Brak wpisów                                |

| Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                                   |

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

**Dział 4**

| Rubryka 1 - Zaległości |
|------------------------|
| Brak wpisów            |

| Rubryka 2 - Wierzytelności |
|----------------------------|
| Brak wpisów                |

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

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

**Dział 5**

| Rubryka 1 - Kurator |
|---------------------|
| Brak wpisów         |

**Dział 6**

| Rubryka 1 - Likwidacja |
|------------------------|
| Brak wpisów            |

| Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki |
|---------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                   |

| Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki |
|----------------------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                                    |

| Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym |
|-----------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                         |

| Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym |
|-------------------------------------------------|
| Brak wpisów                                     |

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 04.05.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

Poręczyciel



## Uittreksel Handelsregister

### Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 73088870

Pagina 1 (van 2)

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

**Rechtspersoon**

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

**Onderneming**

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

**Vestiging**

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

**Enig aandeelhouder**

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

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL®

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

2022-07-28 10:52:14



## Uittreksel Handelsregister

### Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 73088870

Pagina 2 (van 2)

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

#### Bestuurders

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

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

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

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

Uittreksel is vervaardigd op 28-07-2022 om 10.52 uur.

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL®

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

2022-07-28 10:52:14

[strona dokumentu 1 z 2]

**KVK** [Izba Handlowa]

**Strona 1 (z 2)**

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

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

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

Nr 417/07/2022 A

- 1/3 -



14202

**Siedziba**

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

**Jedyny akcjonariusz**

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

**UWIERZYTELNIENIE**  
**IZBA HANDLOWA®**

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

2022-07-28 10:52:14

[logo:]

[strona dokumentu 2 z 2]

**KVK** [Izba Handlowa]**Wyciąg z Rejestru Handlowego**  
**Izby Handlowej®**

Nr [wpisu] w Izbie Handl. 73088870

Strona 2 (z 2)

Jedyny wspólnik od

Luksemburg, Luksemburg  
pod numerem B211425  
20-01-2022 (data zarejestrowania: 01-02-2022)

Nr 417/07/2022.A



- 2/3 -

14208

**Członkowie zarządu**

Nazwisko Grabski, Maciej  
Data urodzenia 27-10-1968  
Data objęcia funkcji 13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)  
Tytuł Dyrektor A  
Uprawnienia Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Nazwisko Luksenburg, David  
Data urodzenia 28-01-1981  
Data objęcia funkcji 13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)  
Tytuł Dyrektor B  
Uprawnienia Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Nazwisko Leininger, Markus Josef  
Data urodzenia 08-01-1966  
Data objęcia funkcji 21-04-2021 (data zarejestrowania: 03-05-2021)  
Tytuł Dyrektor B  
Uprawnienia Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Nazwisko Missaar, Jeroen Edwin  
Data urodzenia 18-09-1967  
Data objęcia funkcji 01-09-2021 (data zarejestrowania: 01-09-2021)  
Tytuł Dyrektor B  
Uprawnienia Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Wyciąg został sporządzony dnia 28-07-2022 o godz. 10.52.

**UWIERZYTELNIENIE**  
IZBA HANDLOWA®

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

2022-07-28 10:52:14

Nr 417/07/2022 A z dnia 28.07.2022 r.

Powyższe tłumaczenie obejmuje 3 strony.

Poświadczam zgodność z oryginałem w języku niderlandzkim:

Tłumacz przysięgły języka niderlandzkiego i niemieckiego Magdalena Raczkowska

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

tel. 880 573 444  
e-mail: poldenid@gmail.com

Nr 417/07/2022 A



- 3/3 -

**5.2 Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta**

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

**WYPIS****Repertorium A numer 868/2022****AKT NOTARIALNY**

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

**PROTOKÓŁ**

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

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

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

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

**Uchwała nr 1.** -----

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

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

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

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

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

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

**Uchwała nr 2.**-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (j) uchylenie dotychczasowego brzmienia **artykułu 14 ust. 2** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----  
 „2. Komplementariuszowi przypada 0,4% zysku. Akcjonariuszom przypada 99,6 % zysku Spółki.” -----

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

**Uchwała nr 3.** -----

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

**UMOWA I STATUT**

**SPÓŁKI KOMANDYTOWO—AKCYJNEJ**

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

**„ROZDZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Artykuł 1**

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

**Artykuł 2**

Siedzibą Spółki jest Gdańsk. -----

**Artykuł 3**

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

**ROZDZIAŁ II  
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI**

**Artykuł 4**

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

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

### **ROZDZIAŁ III**

#### **KAPITAŁ SPÓŁKI**

##### **Artykuł 5**

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

##### **Artykuł 5a**

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

- -----  
nych  
rzed  
-----
- (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, -----  
0,00  
-----  
nitał  
-----  
ości  
-----  
ości  
-----  
niez  
-----  
ości  
lnia  
-----  
isku  
0 zł  
-----  
od  
mej  
-----  
kcji  
-----  
-----  
q z  
zgo  
-----  
atq  
-----  
mi  
ecz  
mi  
-----
3. Każdy z Pozostałych Wspólników będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia jedynie w całości (to jest w szczególności w odniesieniu do wszystkich Akcji Zbywanych, bezwarunkowo i bez żadnych zastrzeżeń), w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym („Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia”). -----  
4. W przypadku przyjęcia Oferty Zbycia przez więcej niż jednego Pozostałego Wspólnika („Wspólnik Akceptujący”), Wspólnicy Akceptujący nabędą Akcje Zbywane od Wspólnika Zbywającego proporcjonalnie do swego wzajemnego udziału w kapitale zakładowym Spółki, nie licząc Wspólnika Zbywającego, wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia, z tym jednak zastrzeżeniem, że komplementariuszom Spółki przypadnie łącznie nie mniej niż 50% Akcji Zbywanych. Przeniesienie własności Akcji Zbywanych na rzecz każdego ze Wspólników Akceptujących nastąpi pod warunkiem zapłaty Określonej Ceny (w całości lub proporcjonalnie do nabywanych Akcji), zaś zapłata Określonej Ceny nastąpi w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty złożenia Oświadczenia Przyjęciu Oferty. -----  
5. W razie, gdy jeden lub większa liczba Wspólników Akceptujących nie nabędzie przypadających im Akcji Zbywanych od Wspólnika Zbywającego, w terminie określonym w i zgodnie z postanowieniami ust. 4 powyżej, Wspólnik Zbywający wezwie Wspólników Akceptujących, którzy nabyli przypadające im Akcje Zbywane, do uiszczenia w terminie 14 (czternastu) dni Określonej Ceny za Akcje Zbywane, które nie zostały nabyte, pomimo złożenia Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio. Przepis niniejszego punktu stosuje się do wyczerpania Akcji Zbywanych lub dopóki którykolwiek ze wspólników jest Wspólnikiem Akceptującym. -----  
6. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Zbywane nie zostaną nabyte przez Wspólników Akceptujących, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wspólnik Zbywający będzie miał prawo do zbycia Akcji Zbywanych, które nie zostały nabyte przez pozostałych Wspólników zgodnie z postanowieniami powyższymi, na rzecz Proponowanego Nabywcy, za Cenę Oferowaną i na pozostałych warunkach zgodnych z przedstawionymi Wspólnikom zgodnie z ust. 2, z takim zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wspólnik Zbywający nie dokona zbycia Akcji Zbywanych w ciągu 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty otrzymania Oferty Zbycia przez ostatniego z Pozostałych Wspólników, udziały te przestają być Akcjami Zbywanymi i nie będą mogły być zbyte bez ponowienia procedury, o której mowa w niniejszym paragrafie. -----

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

#### **Artykuł 6**

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

### **ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁKI**

#### **Artykuł 7**

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

#### **Artykuł 8**

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

#### **Artykuł 9**

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

#### **Artykuł 10**

uj niż  
uków  
iał w  
tanie  
ercie

ty. --  
ie w  
ędzy

o do  
---

ego

nwe  
i z

im

str

;

--

a

q

1

;

2

;

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

#### Artykuł 11

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

#### Artykuł 12

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

### ROZDZIAŁ V

#### Rachunkowość Spółki

#### Artykuł 13

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

#### Artykuł 14

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

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

#### **Artykuł 15**

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

#### **Artykuł 16**

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

#### **Artykuł 17**

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

#### **Artykuł 18**

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

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

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

Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

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

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

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

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

5ki.  
-----  
-----  
awo  
wała  
-----  
od  
5  
ię z  
-----  
im  
-----  
oku  
nia  
-----  
vek  
-----  
lek  
-----  
ce)  
ału  
św  
-----  
-----  
-----  
-----  
du  
ch  
-----  
ze  
ce  
go  
go  
ch  
sz

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

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

- |                                                                               |                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>tytułem takсы notarialnej</b> na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra      |                                                                                                                                                                                                     |
| a)                                                                            | Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z 1000,00zł<br>późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek takсы notarialnej, kwotę:                                       |
| <b>tytułem takсы notarialnej</b> na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra     |                                                                                                                                                                                                     |
| Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272) w |                                                                                                                                                                                                     |
| sprawie maksymalnych stawek takсы notarialnej (za umieszczenie 200,00zł       |                                                                                                                                                                                                     |
| b)                                                                            | elektronicznego wypisu aktu notarialnego w systemie teleinformatycznym -<br>Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych<br>prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną) kwotę: |
| <b>tytułem takсы notarialnej</b> na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w |                                                                                                                                                                                                     |
| c)                                                                            | poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co 120,00zł<br>odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:                                                           |
| <b>tytułem podatku od towarów i usług (VAT)</b> wg stawki 23% z art. 5 i 41   |                                                                                                                                                                                                     |
| d)                                                                            | ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 303,60zł<br>2017 r. poz. 1221 ze zm.) <b>kwotę:</b>                                                                     |
| <b>Razem:</b> 1623,60 zł                                                      |                                                                                                                                                                                                     |

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

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

**KANCELARIA NOTARIALNA**

**JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**

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

**REPERTORIUM: A nr 870/2022**

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

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



Joanna Miller  
*Miller*  
NOTARIUSZ



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

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
Zbigniew Kundo i Grażyna Wroblewska  
Spółka Cywilna  
68-240 GDANSK, ul. Grunwaldzka 102  
tel. 058 341 13 94  
NIP 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**

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

**WYPIS****Repertorium A numer 1212/2022****AKT NOTARIALNY**

Dnia dziesiątego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (10-05-2022r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów nr 8 lok. 109, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-251 Gdańsk, ulica Batorego 16/1A, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja niżej podpisana **Joanna Miller notariusz w Gdańsku**, sporządziłam następującej treści: -----

**PROTOKÓŁ**

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

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgłoszono jedną kandydaturę – **Pana Bogusława Wieczorka**,  
zamieszkały: ----- osobiście notariusz znany. -----

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

**Uchwała nr 1.**-----

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

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

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

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

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

**Uchwała nr 1.**-----

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

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

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

**a)** oferty publicznej, o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych („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 (jeden milion) euro i mniej niż 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 (jeden milion) euro i będą mniejsze niż 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro, -----

lub -----

**b)** oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie Prospektowe”) nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w lit. a) powyżej i w powyższym przepisie, w szczególności na podstawie: -----

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

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

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

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 i II okresie odsetkowym;-----

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

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

d) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu



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

f) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.-----

## § 2

Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich 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 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”.-----

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

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

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

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

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

**tytułem taksy notarialnej** na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

a) z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie 1100,00zł  
maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:

**tytułem taksy notarialnej** na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w

b) poprzednim punkcie, za 1 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod 24,00zł  
oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:

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

c) 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 z późn. 258,52zł  
zm.) kwotę:

**Razem:** 1382,52

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

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

**KANCELARIA NOTARIALNA  
JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**

Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109

**REPERTORIUM: A nr 1213/2022**

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

Gdańsk, dnia dziesiątego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (10-05-2022r.)



**Uchwała Zarządu Komplementariusza****z dnia 24 sierpnia 2022 r.****Olivia Fin 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 O

Zarząd Komplementariusza spółki działającej pod firmą Olivia Fin 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 **O** 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 **10 000** sztuk obligacji na okaziciela serii **O** o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **10 000 000,00 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.

# Podpis jest prawidłowy

220824 Olivia Olivia\_Fin\_obligacje\_O\_uchwała...atowa

Dokument podpisany przez Małgorzatę Grabską

Data: 2022-08-24 12:01:47 CEST

Małgorzata Grabska

Prezes Zarządu Komplementariusza  
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

#### 5.4. Warunki Emisji Obligacji

##### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

##### SERII O

##### EMITOWANYCH PRZEZ:

**OLIVIA FIN SP. Z O.O. S.K.A. Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU**

*(tekst jednolity)*

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:

**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 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 4,70% (cztery procent i 70/100) 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. – SICAV-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 2022 r. poz. 454z późn. zm.);
- 1.58. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 861 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 2022 r. poz. 872);
- 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 zmieniona uchwałą z dnia 10 maja 2022 r. 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 „O”.

#### **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na rozwój Olivia Business Centre, w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC, 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 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 17.000 (siedemnaście tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 17.000.000 (siedemnaście 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 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 zostało złożone 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 **24 lutego 2026 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 zwłocie 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 jakiegokolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);
- 14.5.11 jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy OBC o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- 14.5.12 jeżeli do dnia 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela Poręczyciel nie sporządzi rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;

- 14.5.13 jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakiegokolwiek 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);
- 14.5.14 jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakiegokolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (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.;
- 14.5.15 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.
- 14.5.16 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 Obligatariuszy w formie uchwały,

14.6.2 pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 14.5, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy 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, 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 Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek w I i II Okresie Odsetkowym – 1,25%,
- W Dniach Roboczych w III i IV Okresie Odsetkowym – 1,00%,
- W Dniach Roboczych w V i VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
- W Dniach Roboczych w VII i VIII Okresie Odsetkowym – 0,50%,
- W Dniach Roboczych w IX i X Okresie Odsetkowym – 0,25%,
- W Dniach Roboczych w XI, XII, XIII i XIV 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 Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| I.                       | Dzień Emisji                             | 24 listopada 2022                       |
| II.                      | 24 listopada 2022                        | 24 lutego 2023                          |
| III.                     | 24 lutego 2023                           | 24 maja 2023                            |
| IV.                      | 24 maja 2023                             | 24 sierpnia 2023                        |
| V.                       | 24 sierpnia 2023                         | 24 listopada 2023                       |
| VI.                      | 24 listopada 2023                        | 24 lutego 2024                          |
| VII.                     | 24 lutego 2024                           | 24 maja 2024                            |
| VIII.                    | 24 maja 2024                             | 24 sierpnia 2024                        |
| IX.                      | 24 sierpnia 2024                         | 24 listopada 2024                       |
| X.                       | 24 listopada 2024                        | 24 lutego 2025                          |
| XI.                      | 24 lutego 2025                           | 24 maja 2025                            |
| XII.                     | 24 maja 2025                             | 24 sierpnia 2025                        |
| XIII.                    | 24 sierpnia 2025                         | 24 listopada 2025                       |
| XIV.                     | 24 listopada 2025                        | 24 lutego 2026                          |

- 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 włącznie.

#### 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 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla

okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://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](http://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 o 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,**

Tekst jednolity sporządzony w związku z udostępnieniem Suplementem nr 1 w dniu 3 sierpnia 2022 r.

W imieniu Emitenta:

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Imię i nazwisko |                                                                                                            |
| Stanowisko      |                                                                                                            |
| Podpis          | Podpis jest prawidłowy<br>Dokument podpisany<br>przez: Maciej Grabski<br>Data: 2022.08.03<br>14:17:30 CEST |

**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 O

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**

**GW/W GRYNHOF I PARTNERZY  
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI  
SPÓŁKA PARTNERSKA  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(jako Administratorem Zabezpieczenia)**

**GDAŃSK, DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU**

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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

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

oraz

- (2) **GWG 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) „**Zabezieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji Programowych, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji Programowych, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji emitowanych w ramach Programu, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

---

*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 odmienne 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 Obligatoriuszy.
- 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 oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie zwrócona Poręczycielowi w terminie 30 dni od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia, Poręczycielem oraz Emitentem.
- 8.5. Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą 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](mailto:Boguslaw.Wieczorek@oliviacentre.com) lub [Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com](mailto:Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com) a dla Administratora Zabezpieczenia [Kacper.Kudlek@gww.pl](mailto:Kacper.Kudlek@gww.pl) lub [Marek.Szymanek@gww.pl](mailto:Marek.Szymanek@gww.pl)).

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

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

**PODPISY:**

**ZA EMITENTA:**

*Umowa o pełnienie funkcji administratora "OG" (OG) GWW, numerem 12-CP-2022-3132-2022*

**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. z o.o.  
ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa  
NIP: 779-20-22-623, REGON: 831226810

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

### § 3.

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

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

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany**

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

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
**JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr 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  
*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 „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”. -----  
Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej. -----

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

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

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

le jako  
ia 2022  
l/Ström  
knięciu,  
/ Ström  
dziesiąt  
n tysiąc  
dziesiąt  
niesięcy  
a emisji  
-----  
artnerzy  
**istrator**  
dstawie  
lecz na  
z tytułu  
tariuszy  
-----  
ie aktu  
ertorium  
zględem  
istratora  
nikać z  
óznienie  
iężnych  
minalnej  
ysokości  
wypadek  
jących z  
-----  
ykonania  
żności w  
nistratora  
zy. -----

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

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

## § 2.

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

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

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



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

#### § 4.

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

#### § 5.

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

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi Emitent.-----

#### § 7.

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

**§ 8.**

Koszty tego aktu wynoszą:-----

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

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

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

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

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

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



Joanna Miller  
*Miller*  
NOTARIUSZ



## 5.8. 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: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) 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 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                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grupa OBC</b>                           | 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;                                                                                                                   |
| <b>Grupa Poręczyciela</b>                  | oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>KDPW</b>                                | oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>KNF lub Komisja</b>                     | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kodeks Cywilny</b>                      | oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b> | 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);           |
| <b>MSR</b>                                 | oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MSSF</b>                                | oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nota, Nota Informacyjna</b>             | Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii O do obrotu w ASO Catalyst                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Obligacje, Obligacje serii O</b>        | oznacza obligacje serii O Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Obligatariusz</b>                       | 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; |
| <b>Odsetki, Oprocentowanie</b>             | oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Oferta lub Oferta publiczna</b>         | oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 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 wymaga zatwierdzenia przez KNF; |
| <b>Okres Odsetkowy</b>                     | 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Projekty OBC</i>                         | 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>I Program</i>                            | 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,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>II Program</i>                           | 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;                                                                                                                                                                             |
| 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 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie <a href="http://www.gpwbenchmark.pl">www.gpwbenchmark.pl</a> |
| Szczegółowe Zasady Działania KDPW | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;                                                                                                                                                                                                                                                |
| Strona internetowa Emitenta       | oznacza stronę internetową pod adresem <a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;                                                                                                                              |
| Tonsa, Tonsa Luksemburg           | oznacza Tonsa S.A. – SICAF-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;                                                                                                                                                                                       |
| 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 O, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej                                                                                                                                                                                                                 |
| WIBOR                             | oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom                                                                                                                                                                                                                        |