



# NOTA INFORMACYJNA

SPÓŁKI

**Olivia Fin**

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

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii Y23 do obrotu na Catalyst  
prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów  
Wartościowych w Warszawie S.A.**

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

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

DATA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ: 3 STYCZNIA 2024 R.

---

## OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

---

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

### Oświadczenie Emitenta

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

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Ryszard Pinker – Prokurent

Krzysztof Raćkos – Prokurent

---

**Ryszard Pinker**

Prokurent

*(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)*

---

**Krzysztof Raćkos**

Prokurent

*(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)*

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

## WSTĘP

### I. Podstawowe informacje o Emitencie

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

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

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Ryszard Pinker – Prokurent
- Krzysztof Raćkos – Prokurent

#### Sposób reprezentacji spółki:

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

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

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

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

## Spis treści

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



1.4.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	20
1.4.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst .....	21
1.4.5	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych .....	21
1.4.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF .....	21
<b>ROZDZIAŁ II: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>		<b>23</b>
2.1	Cel emisji .....	23
2.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	23
2.3	Wielkość emisji .....	24
2.4	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji .....	24
2.5	Wyniki subskrypcji .....	24
2.5.1	Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji .....	24
2.5.2	Data przydziału Obligacji .....	24
2.5.3	Liczba Obligacji objętych subskrypcją .....	24
2.5.4	Stopa redukcji .....	24
2.5.5	Liczba przydzielonych Obligacji .....	24
2.5.6	Cena po jakiej obejmowane były Obligacje .....	25
2.5.7	Wartość nominalna Obligacji .....	25
2.5.8	Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją .....	25
2.5.9	Liczba osób, którym przydzielono Obligacje .....	25
2.5.10	Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym przydzielono Obligacje .....	25
2.5.11	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję ..	25
2.5.12	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji .....	25
2.6	Warunki Wykupu .....	25
2.6.1	Natychmiastowy wykup .....	26
2.6.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	26
2.6.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	26
2.7	Warunki wypłaty oprocentowania .....	27
2.8	Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	28
2.8.1	Podstawowe informacje o Poręczycielu .....	30
2.8.2	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia .....	31
<b>III.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>
3.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	33
3.2	Aktualny tekst statutu Emitenta .....	39
3.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....	48
3.4	Warunki Emisji Obligacji .....	53
3.5	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	100
3.6	Umowa Poręczenia .....	114
3.7	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .....	119
3.8	Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski	124
3.9	Uchwała w sprawie dokonania przydziału Obligacji .....	130
3.10	Definicje i objaśnienia skrótów .....	132

## ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.1.9 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

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

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

### 1.1.10 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.1.19 Ryzyko związane z ochroną środowiska

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

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

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

### 1.1.20 Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

### 1.2.1 Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

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

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

### 1.2.2 Ryzyko administracyjno-budowlane

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

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

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

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

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

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

## 1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

### 1.3.1 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

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

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

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

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

### 1.3.5 Ryzyko stopy procentowej

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

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

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

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

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

### 1.3.6 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia

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

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

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

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

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

### 1.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1 Cel emisji

Emitent oświadcza, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosły 25 000 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych. Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta zgodnie z celem emisji tj. bezpośrednio lub pośrednio na rozwój Olivia Business Centre w tym m.in.: sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC.

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

### 2.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii Y23, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie 2017/1129”);
- art. 38b Ustawy o Ofercie z zastrzeżeniem art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568);
- Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji wraz ze zgodą komplementariusza na emisję obligacji w ramach III Programu Emisji Obligacji, zmieniona uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r., oraz uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 maja 2023 r.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent wyemitował w ramach III Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 83 500 000,00 zł, w tym:

1. obligacje serii S o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11 500 000,00 zł;
2. obligacje serii T o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5 000 000,00 zł;
3. obligacje serii W23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27 000 000,00 zł;
4. obligacje serii X23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 000,00 zł;
5. obligacje serii Y23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł.

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

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego propozycję nabycia Obligacji skierowano do 1 (słownie: jednego) inwestora kwalifikowanego.

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego Memorandum Informacyjne udostępniono 111 (słownie: stu jedenastu) Inwestorom.

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia prospektowego propozycję nabycia obligacji skierowano do 15 (słownie: piętnastu) Inwestorów.

W chwili przeprowadzania oferty publicznej Obligacji, w związku z wydaniem rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie odwołania z dniem 1 lipca 2023 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego nie obowiązywał już ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, niemniej trwał miesięczny okres, w trakcie którego wymóg zatwierdzenia memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego nie był stosowany, w związku z czym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego.

Zgodnie bowiem 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 celach informacyjnych Memorandum zostało przekazane do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 17 lipca 2023 r.

## **2.3 Wielkość emisji**

W ramach emisji obligacji serii Y23, zostało wyemitowanych 25 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 25 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć milionów) złotych.

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

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

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

## **2.5 Wyniki subskrypcji**

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

Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 18 lipca 2023 r. i trwała do dnia 31 lipca 2023 r.

### **2.5.2 Data przydziału Obligacji**

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 1 sierpnia 2023 r.

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

W ramach oferty Emitent oferował 15 000 (piętnaście tysięcy) Obligacji z możliwością jej zwiększenia do 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. Decyzja o zwiększeniu wielkości emisji została podjęta przez Emitenta w dniu 1 sierpnia 2023 r.

### **2.5.4 Stopa redukcji**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacji średnia stopa redukcji wyniosła 19,39%.

### **2.5.5 Liczba przydzielonych Obligacji**

W dniu 1 sierpnia 2023 r. Emitent przydzielił 25 000 (słownie dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji. Informację o ostatecznej liczbie przydzielonych i wyemitowanych Obligacji Emitent podał do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w Dniu Przydziału.

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

Cena emisyjna jednej Obligacji, po jakiej były obejmowane Obligacje, wyniosła 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych.

### **2.5.7 Wartość nominalna Obligacji**

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

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

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zapisy na Obligacje złożyło 100 inwestorów.

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

W ramach przeprowadzonej subskrypcji i dokonanego przydziału Obligacje przydzielono 100 inwestorom.

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

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

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

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

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

Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 758 000,00 zł, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie emisji Obligacji oraz sporządzenie Noty Informacyjnej: 758 000,00 złotych,
- wynagrodzenie subemitentów: nie zawierano umowy subemisyjnej, Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów,
- promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją,
- pozostałe koszty: nie dotyczy.

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

## **2.6 Warunki Wykupu**

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

Dniem Wykupu jest dzień 1 lutego 2027 r.

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

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

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

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

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

### **2.6.1 Natychmiastowy wykup**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 2.6.3.3. Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 2.6.3.4. Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.
- 2.6.3.5. W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

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

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

- 2.6.3.6. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 2.6.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 2.6.3.4 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 2.6.3.7. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 2.6.3.6, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

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

## 2.7 Warunki wypłaty oprocentowania

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

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

Marża dla Obligacji wynosi 5,50% (pięć procent i 50/100).

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

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

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

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	1 sierpnia 2023 r.	27 października 2023 r.	1 listopada 2023 r.	92
2.	1 listopada 2023 r.	29 stycznia 2024 r.	1 lutego 2024 r.	92
3.	1 lutego 2024 r.	26 kwietnia 2024 r.	1 maja 2024 r.	90
4.	1 maja 2024 r.	29 lipca 2024 r.	1 sierpnia 2024 r.	92
5.	1 sierpnia 2024 r.	29 października 2024 r.	1 listopada 2024 r.	92
6.	1 listopada 2024 r.	29 stycznia 2025 r.	1 lutego 2025 r.	92
7.	1 lutego 2025 r.	28 kwietnia 2025 r.	1 maja 2025 r.	89
8.	1 maja 2025 r.	29 lipca 2025 r.	1 sierpnia 2025 r.	92
9.	1 sierpnia 2025 r.	29 października 2025 r.	1 listopada 2025 r.	92
10.	1 listopada 2025 r.	28 stycznia 2026 r.	1 lutego 2026 r.	92
11.	1 lutego 2026 r.	28 kwietnia 2026 r.	1 maja 2026 r.	89
12.	1 maja 2026 r.	29 lipca 2026 r.	1 sierpnia 2026 r.	92
13.	1 sierpnia 2026 r.	28 października 2026 r.	1 listopada 2026 r.	92
14.	1 listopada 2026 r.	27 stycznia 2027 r.	1 lutego 2027 r.	92

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

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

Obligacje wyemitowane w ramach III Programu, w tym Obligacje objęte niniejszą Notą Informacyjną, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie w dniu 16 marca 2023 r. („Poręczyciel”).

W dniu 16 marca 2023 r. Poręczyciel zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń o udzieleniu poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach III Programu, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji, do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, nie więcej niż 225 000 000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych („Poręczenie”).

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



Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 r.

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

Poręczyciel w dniu 23 marca 2023 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 roku („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”).

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostało złożone na rzecz obligatariuszy, w imieniu których działa Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ponadto, Emitent poza wyżej wymienionymi programami przeprowadził emisję obligacji serii Z23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 2 500 000,00 euro, z terminem wykupu przypadającym na 8 czerwca 2027 r, które zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 27 listopada 2023 r.

### 2.8.1 Podstawowe informacje o Poręczycielu

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

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

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

## 2.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

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

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

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

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

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

Emitent oświadcza, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 206 988 953,41 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 807 534,98 zł. Zobowiązania przeterminowane to w większości zobowiązania wobec Poręczyciela stanowiące opłatę roczną (opłata fakturowana z góry za dany rok) za udzielenie poręczenia obligacji wyemitowanych przez Emitenta, które pozostawały aktywne w roku 2023.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

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

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

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

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

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

**2.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze**

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

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

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

### III. ZAŁĄCZNIKI

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

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 03.01.2024 godz. 09:17:03

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

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		13.08.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	30	Data dokonania wpisu	27.12.2023
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/22743/23/361		
	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 SÓPOT NR REP. 2865/2013
	2	29.09.2020 R., REPERTORIUM A NR 5642/2020, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, UL. GRUNWALDZKA 102, DODANIE UST.7 W ARTYKULE 14; PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI

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

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

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

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	150 000,00 Zł
2.Liczba akcji wszystkich emisji	2000
3.Wartość nominalna akcji	50,00 Zł
4.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	150 000,00 Zł

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

## Dział 2

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

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
Brak wpisów	

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



3.Numer PESEL lub data urodzenia	84100712458, -----
4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z DRUGIM PROKURENTEM LUB KOMPLEMENTARIUSZEM

## Dział 3

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

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



4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

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

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 03.01.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

## 3.2 Aktualny tekst statutu Emitenta

Zofia Kuczyńska i Grażyna Wojtowicz  
Opłata Cyfrowa  
80-244 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 102  
tel. 58 341 23 98  
NIP 5841008915

Repertorium A numer 11996/2023

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18.12.2023) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, aleja Grunwaldzka nr 472C/3 piętro, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP 9571070234, z którego ja niżej podpisana notariusz **Grażyna Wojtowicz**, sporządziłam następującej treści: -----

## PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku otworzył w imieniu komplementariusza spółki, tj. Olivia Fin Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Pan

, legitymujący się dowodem osobistym \_\_\_\_\_ ważnym do dnia \_\_\_\_\_ roku, PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkały według oświadczenia: \_\_\_\_\_, ulica \_\_\_\_\_

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jednogłośnie w głosowaniu tajnym wybrano Pana \_\_\_\_\_

Przewodniczący Zgromadzenia 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 i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, obejmującego:-----

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. -----
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. -----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
4. Przyjęcie porządku obrad. -----
5. Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł, do kwoty 150.000,00 zł, tj. o kwotę 50.000,00 zł poprzez emisję 1000 nowych, akcji imiennych, nieuprzywilejowanych serii C, o wartości nominalnej 50,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000,00 zł oraz o cenie emisyjnej wynoszącej 5.000,00 zł za akcję, oferowanych do objęcia przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza Spółki, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie. -----
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany § 3 oraz artykułu 5 ust. 2 umowy i statutu Spółki w związku z dokonaniem podwyższeniem kapitału zakładowego. -----
7. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego statutu i Umowy Spółki. -----
8. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. -----

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

## Uchwała nr 1.

„1.Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku niniejszym podwyższa kapitał zakładowy Spółki z kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) o kwotę 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), tj. do kwoty 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) poprzez emisję 1.000 (tysiąc) nowych akcji imiennych, nieuprzywilejowanych serii „C”

o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda akcja, i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). -----

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

a) akcjom nowej emisji serii „C” nie zostaną przyznane żadne szczególne uprawnienia (akcje nieuprzywilejowane); -----

b) akcje nowej emisji serii „C” będą uczestniczyć w dywidendzie, począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy, kończący się 31 grudnia 2023 r.; -----

c) zawarcie umowy objęcia akcji nowej emisji serii „C” z Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, Królestwo Niderlandów, w zamian za wkład pieniężny, nastąpi do dnia 31 grudnia 2024 r.; -----

d) cena emisyjna 1 (jednej) akcji 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset złotych); -----

e) akcje serii „C” zostaną w całości pokryte wkładami pieniężnymi przez zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego.” -----

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”. -----

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

#### Uchwała nr 2.

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

(a) uchylenie dotychczasowego brzmienia paragrafu 3 Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----

„§ 3. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt 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, -----

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, oraz -----

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

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

„2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt 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, -----

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

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 Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjnej przyjmuje niniejszym tekst jednolity Umowy i Statutu Spółki w brzmieniu uwzględniającym zmianę wprowadzoną stosownie do uchwały nr 2:-----

„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 zawianiu Spółki) Akcjonariuszami Spółki były TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.-----
- §3. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (sto pięćdziesiąt 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, -----  
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, oraz-----  
c) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii "C" o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.-----
- §4. Stawający, którzy zawiazali 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 zawiazanie 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) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych -----
  - b) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów -----
  - c) 82.11.Z Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura -----
  - d) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych -----
  - e) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych -----
  - f) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych -----
  - g) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania -----
  - h) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana -----
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę działalności będzie wymagało, na podstawie odrębnych przepisów, zezwolenia lub koncesji, Spółka będzie zobowiązana do ich uzyskania przed podjęciem tej działalności. -----

## ROZDZIAŁ III KAPITAŁ SPÓŁKI

### Artykuł 5

1. Komplementariusz wniósł do Spółki tytułem wkładu, wkład pieniężny w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) na inne fundusze. -----
2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt 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, -----
  - 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, oraz -----
  - c) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C”, o numerach od 2.001 do 3.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda. -----
3. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. -----
4. Przed zarejestrowaniem Spółki akcje zostaną opłacone w jednej czwartej ich wartości nominalnej. Akcje zostaną opłacone w całości najpóźniej w terminie jednego roku od dnia zawiązania Spółki. -----
5. Akcje serii A były objęte w sposób następujący: -----
  - a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii „A” o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych). -----
  - b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.900,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych). -----
6. Spółka ma prawo emitować wyłącznie akcje imienne. Nie jest dopuszczalna zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela. -----
7. Akcje mogą być wydawane za wkłady pieniężne i niepieniężne. -----
8. Komplementariusz może być jednocześnie Akcjonariuszem Spółki. -----



9. Komplementariuszem w Spółce jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000833993.

#### Artykuł 5a

1. Zbycie lub obciążenie akcji imiennych wymaga uprzedniej zgody Spółki wyrażonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zgody wszystkich komplementariuszy Spółki.
2. Wspólnicy mają pierwszeństwo nabycia zbywanych akcji. Wspólnik Zbywający powiadomi każdego z Pozostałych Wspólników o zamiarze zbycia swoich akcji w Spółce na rzecz Proponowanego Nabywcy w formie oświadczenia sporządzonego na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego:
  - a) liczbę i rodzaj akcji, które zamierza zbyć („Akcje Zbywane”),
  - b) cenę za jaką zamierza zbyć Akcje Zbywane na rzecz Proponowanego Nabywcy — w przypadku zamiaru sprzedaży Akcji Zbywanych, lub wartość świadczenia, które Wspólnik Zbywający ma otrzymać w zamian za przeniesie własności Akcji Zbywanych, lub wartość Akcji Zbywanych — w przypadku transakcji pod tytułem darmym („Określona Cena”),
  - c) pozostałe istotne warunki umowy,
  - d) informacje dotyczące osoby Proponowanego Nabywcy, poprzez podanie przynajmniej jego imienia i nazwiska lub firmy oraz adresu do korespondencji na terenie RP,
  - e) ofertę zbycia wszystkich Akcji Zbywanych za Określoną Cenę („Oferta Zbycia”).
3. Każdy z Pozostałych Wspólników będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia jedynie w całości (to jest w szczególności w odniesieniu do wszystkich Akcji Zbywanych, bezwarunkowo i bez żadnych zastrzeżeń), w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym („Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia”).
4. W przypadku przyjęcia Oferty Zbycia przez więcej niż jednego Pozostałego Wspólnika („Wspólnik Akceptujący”), Wspólnicy Akceptujący nabędą Akcje Zbywane od Wspólnika Zbywającego proporcjonalnie do swego wzajemnego udziału w kapitale zakładowym Spółki, nie licząc Wspólnika Zbywającego, wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia, z tym jednak zastrzeżeniem, że komplementariuszom Spółki przypadnie łącznie nie mniej niż 50% Akcji Zbywanych. Przeniesienie własności Akcji Zbywanych na rzecz każdego ze wspólników Akceptujących nastąpi pod warunkiem zapłaty Określonej Ceny (w całości lub proporcjonalnie do nabywanych Akcji), zaś zapłata Określonej Ceny nastąpi w ciągu 90 dziewięćdziesięciu dni od daty złożenia Oświadczenia Przyjęciu Oferty.
5. W razie, gdy jeden lub większa liczba Wspólników Akceptujących nie nabydzie przypadających im Akcji Zbywanych od Wspólnika Zbywającego, w terminie określonym w i zgodnie z postanowieniami ust. 4 powyżej, Wspólnik Zbywający wezwie Wspólników Akceptujących, którzy nabyli przypadające im Akcje Zbywane, do uiszczenia w terminie 14 (czternastu) dni Określonej Ceny za Akcje Zbywane, które nie zostały nabyte, pomimo złożenia Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio. Przepis niniejszego punktu stosuje się do wyczerpania Akcji Zbywanych lub dopóki którykolwiek ze wspólników jest Wspólnikiem Akceptującym.
6. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Zbywane nie zostaną nabyte przez Wspólników Akceptujących, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wspólnik Zbywający będzie miał prawo do zbycia Akcji Zbywanych, które nie zostały nabyte przez pozostałych Wspólników zgodnie z postanowieniami powyższymi, na rzecz Proponowanego Nabywcy, za Cenę Oferowaną i na pozostałych warunkach zgodnych z przedstawionymi Wspólnikom zgodnie z ust. 2, z takim zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wspólnik Zbywający nie dokona zbycia Akcji Zbywanych w ciągu 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty otrzymania Oferty Zbycia przez ostatniego z Pozostałych Wspólników, udziały te przestają być Akcjami Zbywanymi i nie będą mogły być zbyte bez ponowienia procedury, o której mowa w niniejszym paragrafie.
7. W przypadku jeżeli przyjęcie Oferty Zbycia lub Oferty Uzupełniającej przez więcej niż jednego Wspólnika skutkować będzie prawem do nabycia przez tych Wspólników współwłasności jednej Akcji, Akcja ta zostanie nabyta przez Wspólnika, którego udział w takiej współwłasności byłby

- najwyższy; w każdym innym przypadku akcja taka zostanie umorzona za wynagrodzeniem odpowiadającym cenie jednej akcji wskazanej w Ofercie Zbycia. ----- 5
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. ----- 1.
10. Osoba uprawniona może zrzec się przysługującego jej prawa pierwszeństwa jedynie co do danej transakcji. ----- 2

#### Artykuł 6

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą Komplementariusza. ----- Z
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). ----- u

### ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁKI

#### Artykuł 7

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

#### Artykuł 8

1. Walne Zgromadzenie może być Zwyczajne albo Nadzwyczajne. ----- 4
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. ----- 1
3. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje ponadto samodzielnie Komplementariuszowi. -----
4. Walne Zgromadzenie może odbywać się w siedzibie Spółki oraz w Gdyni. -----

#### Artykuł 9

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

#### Artykuł 10

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



5. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zostać powzięte jeżeli na zgromadzeniu są obecni akcjonariusze założyciele. Powyższy wymóg obowiązuje tak długo jak długo akcjonariuszem będzie chociażby jeden z założycieli. -----

#### Artykuł 11

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

#### Artykuł 12

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

### ROZDZIAŁ V Rachunkowość Spółki

#### Artykuł 13

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

#### Artykuł 14

1. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwszy rok obrotowy trwa od dnia wpisania Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego do dnia 31 grudnia 2014 roku. -----
2. Komplementariuszowi przypada 0,4% zysku. Akcjonariuszom przypada 99,6 % zysku Spółki. -----
3. Akcjonariusz nie odpowiada za zobowiązania Spółki. -----
4. Komplementariusz odpowiada za zobowiązania Spółki bez ograniczeń. -----
5. Komplementariusz z tytułu reprezentowania Spółki i prowadzenia spraw Spółki ma prawo do wynagrodzenia umownego, którego wysokość i inne istotne warunki określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki. -----
6. Opisane powyżej w ustępie 5 wynagrodzenie Komplementariusz otrzymuje niezależnie od udziału w zysku Spółki jako jej udziałowiec lub akcjonariusz. Opisane w ust. 5 wynagrodzenie jest wynagrodzeniem dodatkowym Komplementariusza i nie sumuje się z wypłatami z zysku Spółki na rzecz Komplementariusza. -----
7. Spółka wykonuje zobowiązania pieniężne Spółki wobec akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy. -----

#### Artykuł 15

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

#### Artykuł 16

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

#### Artykuł 17

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

#### Artykuł 18

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

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

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

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----  
Wypisy tego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości. -----  
Do protokołu dołącza się listę obecności Wspólników. -----

Stawający pouczone o treści art. 50 ustawy o dowodach osobistych z dnia 6 sierpnia 2010 roku tj. z dnia 10 marca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 671) oświadcza, że nie zaszyły przesłanki unieważnienia dowodu osobistego wynikające z przepisów tej ustawy. -----

Notariusz poinformowała stawającego 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. Zastępca notarialny pouczył o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. -----

Podstawę obliczenia podatku od czynności cywilnoprawnych od niniejszej czynności stanowi kwota 49.035,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy trzydzieści pięć złotych) – wysokość podwyższenia kapitału zakładowego Spółki (50.000,00 zł) po odliczeniu kwoty taksy notarialnej wraz z podatkiem od towarów i usług pobranej przez notariusza za sporządzenie aktu notarialnego, to jest kwoty 615,00 zł (sześćset piętnaście złotych), opłaty sądowej związanej z wpisem podwyższenia kapitału do rejestru w kwocie 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) oraz opłaty za zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ogłoszenia w kwocie 100,00 zł (sto złotych). -----

POBRANO: -----

a) tytułem opłaty za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej na podstawie art. 84 a § 5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378), kwotę..... 5,00 zł  
b) na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 9) w związku z art. 6 ust.1 pkt 8) ppkt. b) i art. 6 ust. 9 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych tj. z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 170) – 0,5% od kwoty 49.035,00 zł, kwotę 245,00zł  
c) z §9 ust. 2 i §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej tj. z dnia 11 sierpnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473) kwotę..... 500,00zł  
d) 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 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1570) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt c), kwotę..... 115,00zł  
Łącznie:..... 865,00zł

Słownie: osiemset sześćdziesiąt pięć 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 Przewodniczącego Zgromadzenia i notariusza. -----

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

**REPERTORIUM A Nr 11997/2023**

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

POBRANO: -----  
a) z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku, tekst jednolity z dnia 11 sierpnia 2020 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473), kwotę..... 48,00zł  
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, tekst jednolity z dnia 7 kwietnia 2022 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 931) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 11,04zł  
Gdańsk, dnia osiemnastego grudnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku. -----

**NOTARIUSZ**  
Grażyna Wojtowicz



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

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 8/109  
Tel. 508-180-262

WYPIS

Repertorium A numer 1432/2023

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (19-05-2023r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów nr 8 lok. 109, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, Aleja Grunwaldzka 472C, 3 piętro, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja **Damian Dawidowski – zastępca notarialny – zastępca Joanny Miller – notariuszki w Gdańsku**, sporządziłem następującej treści: \_\_\_\_\_

## PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** otworzył Pan **Bogusław Lech Wieczorek**, \_\_\_\_\_

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego walnego Zgromadzenia zgłoszono jedną kandydaturę – Pana **Bogusława Lecha Wieczorka**. \_\_\_\_\_

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

### Uchwała nr 1. \_\_\_\_\_

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna** powołuje na Przewodniczącego Zgromadzenia **Pana Bogusława Lecha 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 w sprawie zmiany uchwały nr 2 z dnia 6 marca 2023 r. wyrażenia zgody na emisję przez Spółkę obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. lub do dnia \_\_\_\_\_



złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu, zmienioną uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r. -----

5. Zamknięcie obrad.-----

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

**Uchwała nr 2.**-----

**§ 1**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej postanawia zmienić uchwałę nr 2 z dnia 6 marca 2023 r. zaprotokołowaną przez zastępcę notarialnego Damiana Dawidowskiego w Gdańsku (Rep. A nr 611/2023), zmienioną uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r. w ten sposób, że nadaje jej nowe następujące brzmienie: -----

**„Uchwała nr 2** -----

**§ 1**

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

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

a) w ramach oferty publicznej, o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych („Ustawa o ofercie”), tj. ofertę publiczną Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro -----

lub -----

b) oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku -----

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

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

lub -----

c) w ramach oferty prywatnej, o której mowa w art. 33 pkt 2) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do jednego oznaczonego adresata. -

3. Obligacje wyemitowane w ramach programu, będą obligacjami na okaziciela i zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. -----

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

- 1) wartość nominalna jednej Obligacji: 1 000,00 zł, -----
- 2) okres trwania do wykupu: do 48 miesięcy od daty emisji; -----
- 3) odsetki wypłacane co 3 lub 6 miesięcy; -----
- 4) oprocentowanie: zmienne, dopasowane do obowiązujących w chwili przeprowadzania danej emisji obligacji warunków rynkowych lub stałe, nie wyższe niż 10%. ; -----
- 5) zabezpieczenie: poręczenie spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Amsterdamie do kwoty 200% wartości emisji. Nadto celem usprawnienia ewentualnej egzekucji wierzytelności wynikających z Obligacji do dnia przydziału Obligacji zostaną dokonane następujące czynności: --

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

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



- 6) próg emisji nie został ustalony.-----
5. Obligacje nie będą:-----
- a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,-----
- b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,-----
- c) obligacjami przychodowymi.-----
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.-----
7. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio na rozwój kompleksu Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC.-----
8. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:-----
- I. W przypadku obligacji od których odsetki wypłacane są co 3 miesiące:-----
- 1) 1,25% (jeden i 25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I i II okresie odsetkowym;-----
- 2) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III i IV okresie odsetkowym;-----
- 3) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V i VI okresie odsetkowym;-----
- 4) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VII i VIII okresie odsetkowym;-----
- 5) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX i X okresie odsetkowym;-----
- 6) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.-----
- II. W przypadku obligacji od których odsetki wypłacane są co 6 miesięcy:-----
- a) 1,25% (jeden i 25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I okresie odsetkowym;-----
- b) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w II okresie odsetkowym;-----
- c) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III okresie odsetkowym;-----
- d) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IV okresie odsetkowym;-----
- e) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V okresie odsetkowym;-----

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

## § 2

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

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,-----
- 2) zapisywania się na Obligacje,-----
- 3) przydziału Obligacji i zasad ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia do obrotu na Catalyst; -----
- 4) wykupu Obligacji,-----
- 5) wartości ceny emisyjnej,-----

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.-----

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

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

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

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek 1100,00zł
- a) taksy notarialnej, kwotę:-----
- tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, 60,00zł
- b) za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:-----
- tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41, art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.) 266,80zł
- c) kwotę:-----

Razem: 1426,80zł

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

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

**KANCELARIA NOTARIALNA**

**JOANNY MILLER NOTARIUSZKI W GDAŃSKU**

Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109

Repertorium A nr 1433/2023

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

Gdańsk, dnia dziewiętnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (19-05-2023r.).-----

Damian Dawidowski  
Zastępca Notarialny

### 3.4 Warunki Emisji Obligacji

#### Aneks Nr 1

z dnia 1 sierpnia 2023 r.

do

#### WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII Y23

**Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka-komandytowo-akcyjna  
z siedzibą w Gdańsku  
z dnia 14 lipca 2023 r. z późn. zm. („Aneks nr 1”)**

*Terminy pisane wielką literą w Aneksie nr 1 mają znaczenie nadane im w warunkach emisji obligacji serii Y23 Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku z dnia 14 lipca 2023 r. (z późniejszymi zmianami)*

- 1) Na podstawie pkt. 2.6.3. Warunków Emisji Obligacji Zarząd Emitenta podjął decyzję o zmianie Warunków Emisji Obligacji w zakresie wielkości emisji w związku ze skorzystaniem przez Emitenta z opcji „nadprzydziału” w ten sposób, że ppkt 2.6.1 oraz ppkt 2.6.2 Warunków Emisji Obligacji przyjmują następujące brzmienie:

**„2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia**

Emitent proponuje do nabycia 25 000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji.

**2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia**

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 25 000 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.”

- 2) Tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu nr 1.
- 3) Niniejszy Aneks nr 1 wchodzi w życie w dniu 1 sierpnia 2023 r.
- 4) W związku z Aneksem nr 1 oraz pkt. 2.6.3 Warunków Emisji, Inwestorom nie przysługuje prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego Formularza Zapisu.

*W imieniu Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku:*

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Ryszard Pinker  
Data: 2023.08.01  
10:52:56 CEST

**Ryszard Pinker**

Prokurent

(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Krzysztof Raćkos  
Data: 2023.08.01 10:17:26 CEST

**Krzysztof Raćkos**

Prokurent

(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII Y23  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

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

Gdańsk, 14 lipca 2023 r.

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Aneks nr 1 z dnia 1 sierpnia 2023 r.



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII Y23

### 1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „Administrator Wskaźników Referencyjnych” oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu w sprawie wskaźników referencyjnych;
- 1.1.2. „Administrator Zabezpieczenia” oznacza spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-344, ul. Dobra 40, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. „Agent Emisji” oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. „Agent Kalkulacyjny” oznacza NS;
- 1.1.5. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.6. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.7. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
- 1.1.8. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.9. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.10. „Dozwolone Rozporządzenie” oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
- 1.1.11. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji,

Strona 2 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.12. „Dzień Płatności Odsetek”** lub (w zależności od kontekstu) **„Dni Płatności Odsetek”** oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.13. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.14. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.3 Warunków Emisji;
- 1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „Dzień Przydziału”** oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.17. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
- 1.1.18. „Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.11, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.1.12, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.19. „Dzień Ustalenia Praw”** oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 7.2, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
- 1.1.20. „Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.21. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.22. „Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** oznacza termin ustalony zgodnie z pkt. 7.2.09 lit. A) Warunków Emisji;
- 1.1.23. „Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, wpisaną do rejestru

Strona 3 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych (wpłaconym w całości);

- 1.1.24. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.25. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza NS;
- 1.1.26. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.27. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.1.28. „**Grupa OBC**” oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościowymi właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
- 1.1.29. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.1.30. „**Inwestor**” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.31. „**Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela**” oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 1.1.32. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.33. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.34. „**Komunikat Aktualizujący**” oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.35. „**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW\_CCP S.A. lub inny kontrahent centralny;
- 1.1.36. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.37. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;

Strona 4 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.38. „Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.39. „Marża”** oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.40. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”** oznacza memorandum informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129 w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053), zawierające m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.41. „MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.42. „M/S”** oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1 296 470,57 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.43. „NS”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.44. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;
- 1.1.45. „Obligatariusz”** oznacza właściciela Obligacji tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji;
  - (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.46. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;

Strona 5 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.47. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), lit. b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych W rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.48. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.49. „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.50. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6. pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 1 listopada 2023 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.51. „Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.52. „Podmiot Wyznaczający”** oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.53. „Poręczyciel”** oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.1.54. „Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.55. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.56. „III Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta poczynawszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.;
- 1.1.57. „Projekty OBC”** oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A) oraz Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;

Strona 6 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.58. **„Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji;
- 1.1.59. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.60. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.61. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.62. **„Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.63. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.64. **„Rozporządzenie”** oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki;
- 1.1.65. **„Rozporządzenie w sprawie wskaźników referencyjnych”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.66. **„Rozporządzenie 2017/1129”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.67. **„Spółki Projektowe”** oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
- 1.1.68. **„Spółka Publiczna”** oznacza Poręczyciela lub inny podmiot będący pośrednio lub bezpośrednio właścicielem Projektu lub Projektów OBC, w sytuacji, gdy co najmniej 1 (jedna) jego akcja zostanie dopuszczona do obrotu publicznego na rynku regulowanym w państwie, które jest stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 1.1.69. **„Statut”** oznacza statut spółki Emitenta;
- 1.1.70. **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;

Strona 7 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.71. „Strona internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.72. „Tonsa”, „Tonsa Luksemburg” oznacza Tonsa SCA SICAV-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
- 1.1.73. „Ustawa AML” oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.74. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.75. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.76. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.77. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.78. „Warunki Emisji” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.79. „WIBOR” oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;
- 1.1.80. „WIRON” ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.1.81. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.4–3.1.13, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.
- 1.1.82. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.1.83. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.84. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.85. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie

Strona 8 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

mnoziej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.

- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.6. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

## 2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

### 2.1. Instrument Finansowy

#### 2.1.1. Obligacje serii Y23, na okaziciela.

#### 2.1.2. Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:

- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO,
- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

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

#### 2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

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

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

Strona 9 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

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

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

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

**2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.**

**2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.**

**2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.**

**2.3. Waluta Obligacji**

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

**2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji**

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

**2.5. Cena emisyjna jednej Obligacji**

Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej i wynosi 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

**2.6. Wielkość emisji**

**2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia**

Emitent proponuje do nabycia 25 000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji, z zastrzeżeniem punktu 2.6.3. Warunków Emisji.

**2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia**

Strona 10 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 25 000 000 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych, z zastrzeżeniem punktu 2.6.3. Warunków Emisji.

#### 2.6.3. Opcja „nadprzydziału”

W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 15 000 (piętnaście tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 25 000 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.

Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu nie będzie przysługiwać prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli.

O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału”, Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego w sposób, w jaki Memorandum zostało im udostępnione.

#### 2.6.4. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji. O ostatecznej liczbie i wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji Emitent poinformuje Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

### 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

#### 2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) na podstawie Uchwały nr 2 z dnia 6 marca 2023 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji wraz ze zgodą komplementariusza na emisję obligacji w ramach III Programu, zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 maja 2023 r.;

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

### 2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji

Strona 11 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 1 sierpnia 2023 r.
- 2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający w dniu 1 sierpnia 2023 r.
- 2.9. **Próg Emisji**
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10. **Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu**
- 2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata i 6 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji.
- 2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 1 lutego 2027 r.
- 2.10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.10.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 2.10.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

### 3. **WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**

- 3.1. **Sposób ustalenia wysokości oprocentowania**
- 3.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 3.1.2. Wysokość Marży jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych).
- 3.1.3. Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.
- 3.1.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.
- 3.1.6. Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:

Strona 12 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
- (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
- (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
- (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski

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

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

- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
- (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.1.6 (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
- (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej:
  - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

Strona 13 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

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

(i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

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

(iii) mediana różnic jest ustalana:

A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

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

3.1.9. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

3.1.10. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 11.5 informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

3.1.11. Z zastrzeżeniem pkt 3.1.12, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

3.1.12. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 3.1.6 (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 3.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

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

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

$$SB = [(Index\_koniec/Index\_start)-1] \times [365]/D$$

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

Strona 14 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

**Index\_start** oznacza:

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

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

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

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

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

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

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

Strona 15 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

**3.1.19.** W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

**3.1.20.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

### **3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania**

**3.2.1.** Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

**3.2.2.** W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

### **3.3. Termin wypłaty oprocentowania**

**3.3.1.** Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

**3.3.2.** Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

### **3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania**

**3.4.1.** Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

**3.4.2.** Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

### **3.5. Wysokość Kwoty Odsetek**

**3.5.1.** Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

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

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

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

Strona 16 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

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

### 3.6. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	1 sierpnia 2023 r.	1 listopada 2023 r.
2.	1 listopada 2023 r.	1 lutego 2024 r.
3.	1 lutego 2024 r.	1 maja 2024 r.
4.	1 maja 2024 r.	1 sierpnia 2024 r.
5.	1 sierpnia 2024 r.	1 listopada 2024 r.
6.	1 listopada 2024 r.	1 lutego 2025 r.
7.	1 lutego 2025 r.	1 maja 2025 r.
8.	1 maja 2025 r.	1 sierpnia 2025 r.
9.	1 sierpnia 2025 r.	1 listopada 2025 r.
10.	1 listopada 2025 r.	1 lutego 2026 r.
11.	1 lutego 2026 r.	1 maja 2026 r.
12.	1 maja 2026 r.	1 sierpnia 2026 r.
13.	1 sierpnia 2026 r.	1 listopada 2026 r.
14.	1 listopada 2026 r.	1 lutego 2027 r.

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

## 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 7.3.01 Warunków Emisji.

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

Strona 17 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 5.1. Obligacje wyemitowane w ramach III Programu, w tym Obligacje emitowane na podstawie niniejszych Warunków Emisji, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r. (Tonsa Commercial REI N.V.)
- 5.2. W dniu 16 marca 2023 r. zostało ustanowione tytułem zabezpieczenia za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach III Programu, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, nie więcej niż 225 000 000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych zabezpieczenie w postaci umowy poręczenia Poręczyciel w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, która to została zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach. („Poręczenie”).
- 5.3. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 5.4. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z III Programu.
- 5.5. Poręczyciel w dniu 23 marca 2023 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej

Strona 18 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

emisji obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 roku („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostało złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

- 5.6. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.
- 5.7. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

## 6. CEL EMISJI

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

## 7. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 7.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
  - 7.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
  - 7.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).
- 7.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
  - 7.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może,

Strona 19 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

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

7.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;
- b) jeżeli Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym;
- c) jeżeli Pan Maciej Grabski, posiadający numer PESEL 68102705258 lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w TONSA Luksemburg;
- d) jeżeli Emitent lub Poręczyciel dokona Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- e) Jeżeli Poręczyciel wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji, wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 1 mln zł rocznie lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy lub skupu akcji, wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji Spółki Publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych Projektów OBC;
- f) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia lub, gdy Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązek swojego dopełnił;
- g) jeżeli jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:
  - zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz Spółek Projektowych, które znajdują się lub znajdą się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub,
  - zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych lub,

Strona 20 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla Projektu lub Projektów OBC do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego Projektu OBC lub Projektów OBC lub,
  - analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji lub
  - zabezpieczenie to zostanie udzielone w związku z pozyskaniem środków na spłatę Obligacji pod warunkiem, że spłata Obligacji zostanie dokonana w najbliższym możliwym dniu płatności odsetek od Obligacji.
- h) jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia w stosunku do Obligatariuszy przestanie być prawnie wiążące przed dniem 2 grudnia 2033 r.;
- i) w przypadku, gdy wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela wzrośnie powyżej 75% i wzrost ten zostanie wykazany w dwóch kolejnych Oświadczeniach Zgodności, chyba że w okresie pomiędzy złożeniem pierwszego a drugiego Oświadczenia Zgodności Emitent poinformuje Obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w części umożliwiającej naprawę niniejszego wskaźnika.
- Powyższy kowenant weryfikowany będzie na bazie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wskazuje się, że poręczeń udzielonych przez Poręczyciela na rzecz obligatariuszy wszystkich serii obligacji Emitenta nie uwzględnia się;
- j) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty);
- k) jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy OBC o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- l) jeżeli do dnia 31 lipca danego roku obrotowego Poręczyciel nie sporządzi i nie opublikuje rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;
- m) jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub 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,

Strona 21 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- chyba że jest to osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji Projekty OBC i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów OBC lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);

- n) jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezw warunkowa opcja put), chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- o) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji. Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 10 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.
- p) jeżeli Emitent:
  - a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatoriuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatoriuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatoriuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatoriuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
  - b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatoriuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatoriuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym a przed publikacją protokołu jest ważne i winno zostać spełnione przez Emitenta.

7.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatoriuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

Strona 22 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

Strona 23 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

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

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

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

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

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

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

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

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

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

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

Strona 24 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 7.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 7.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 7.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;
- 7.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 7.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 8. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

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

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

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

## 9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 9.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 9.2 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.
- 9.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Nie ma gwarancji, że obrót wtórny zostanie zapewniony.

Strona 25 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## 10. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

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

## 11. ZAWIADOMIENIA

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

Strona 26 z 46



Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## 12. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

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

## 13. OPODATKOWANIE

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

## 14. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 14.1** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 14.2** Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 14.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora

Strona 27 z 46

Warunki Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia, przez Poręczyciela Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji oraz zawarcia z Poręczycielem umowy poręczenia na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;

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

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

#### 15. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

15.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

#### 16. ZAŁĄCZNIKI

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

16.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

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

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

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Załącznik nr 4: Umowa Poręczenia,

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

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Ryszard Pinker  
Data: 2023.08.01  
10:52:41 CEST

**Ryszard Pinker**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Krzysztof Račkos  
Data: 2023.08.01  
10:20:17 CEST

**Krzysztof Račkos**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Strona 28 z 46

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii W23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

### Załącznik nr 1

#### WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień **31 marca 2023 r.** wyniosła **206 988 953,41 zł**, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **807 534,98 zł**.

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Ryszard Pinker  
Data: 2023.08.01  
10:54:04 CEST

**Ryszard Pinker**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Krzysztof Raćkos  
Data: 2023.08.01 10:16:02  
CEST

**Krzysztof Raćkos**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Strona 29 z 46

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## Załącznik nr 2

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

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

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

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Ryszard Pinker  
Data: 2023.08.01  
10:55:05 CEST

**Ryszard Pinker**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Krzysztof  
Raćkos  
Data: 2023.08.01  
10:20:53 CEST

**Krzysztof Raćkos**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Strona 30 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

**1.**

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

**2.**

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

**3.**

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

**4.**

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

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

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

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

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

**5.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji;

Strona 31 z 46



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
- 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy lub Administrator Zabezpieczenia.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczenia.

#### 6.

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

#### 7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

#### 8.

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

Strona 32 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

9.

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

10.

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

11.

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

12.

Strona 33 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

#### 13.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

#### 14.

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

#### 15.

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

#### 16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

#### 17.

Strona 34 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

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

19.

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

20.

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

21.

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

Strona 35 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

## 22.

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusz lub Administrator Zabezpieczenia ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Ryszard Pinker  
Data: 2023.08.01 10:56:02  
CEST

**Ryszard Pinker**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Signature Not Verified

Dokument podpisany  
przez Krzysztof Raćkos  
Data: 2023.08.01  
10:16:55 CEST

**Krzysztof Raćkos**  
Prokurent

(podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym)

Strona 36 z 46



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

### Załącznik nr 4

### UMOWA PORĘCZENIA

UMOWA PORĘCZENIA	GUARANTEE AGREEMENT
<p>zawarta dnia 15 marca 2023 roku w Rotterdamie, pomiędzy:</p> <p><b>Tonsa Commercial REI N.V.</b>, spółką prawnicowo zlożoną i działającą zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie, Holandia (adres: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), wpisaną do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej, pod numerem 73088870, zwaną dalej „Poręczycielem”,</p> <p>a</p> <p><b>GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska</b> z siedzibą w Warszawie (00-344) przy ul. Dobra 40, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczenia”,</p> <p>zwanych dalej łącznie „Stronami”, a z osobą także „Stroną”,</p> <p>o następujące treści („Umowa”):</p> <p><b>§ 1.</b></p> <p><b>Oświadczenia</b></p> <p>1. Poręczyciel oświadcza, że:</p> <p>1.1. spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna / siedziba w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 472C/3, piętro, 80-309 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (dalej jako „Emitent”), wyemituje od dnia 6 marca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2024 r. w ramach programu za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie 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 nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonego od Dnia Emisji („Obligacje”).</p> <p>1.2. Emitent zawarł w dniu 15 marca 2023 r. z Administratorem Zabezpieczenia umowę</p>	<p>concluded on March 15th, 2023, in Rotterdam, between:</p> <p><b>Tonsa Commercial REI N.V.</b>, a company properly incorporated and operating in accordance with Dutch law, with its registered office in Rotterdam, the Netherlands (address: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), registered in the Dutch Commercial Register, number 73088870, hereinafter referred to as the “Guarantor”,</p> <p>and</p> <p><b>GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska</b> with its registered office in Warsaw (00-344) at ul. Dobra 40, entered into the Register of Entrepreneurs of the National Court Register kept by the District Court for the capital city of Warsaw, 12th Commercial Division of the National Court Register, under the number KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, hereinafter referred to as the “Security Administrator”, hereinafter jointly referred to as the “Parties”, and individual y also the “Party”, with the following content (“Agreement”):</p> <p><b>§ 1.</b></p> <p><b>Statements</b></p> <p>1. The guarantor declares that:</p> <p>1.1. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna with its registered office in Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3, 1st floor, 80-309 Gdańsk, entered into the Register of Entrepreneurs kept by the District Court Gdańsk-Północ in Gdańsk, 7th Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (hereinafter referred to as the “Issuer”), will issue from March 6, 2023 to December 31, 2024, under the program and through Noble Securities S.A. with its registered office in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. with its registered office in Warsaw, not more than 150,000 (one hundred and fifty thousand) bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of no more than PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys), with a redemption period of up to 48 months from the Issue Date (“Bonds”).</p> <p>1.2. On March 15th, 2023, the issuer entered into an agreement with the Security Administrator for the administration of Bond</p>

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

*Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku*

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

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

<p>wymierzonych w ramach Programu II, na wydatek niewykonania lub nierealizowanego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nacanie temu aktów kazułu wykonano do dnia 31 grudnia 2029 roku („<b>Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela</b>”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.</p> <p>10. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zażąda przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części II Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.</p> <p>11. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot należnych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel zapłaci na rzecz Obligatariuszy takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków.</p> <p>12. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia do w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.</p> <p>13. Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa</p>	<p>ate payment, as well as costs related to the recovery of pecuniary obligations arising from the Bonds, while the Security Administrator will be able to apply for an enforcement clause to be added to this deed by December 31, 2029 ("Declaration on Submission to Enforcement by the Guarantor"). The Statement of Submission to Enforcement will be submitted for the benefit of the Bondholders, on behalf of whom the Security Administrator will act, in accordance with Art. 29 of the Bonds Act.</p> <p>10. If the Guarantor fails to fulfill its obligations, the Security Administrator shall initiate civil proceedings (proceedings) before the competent court in order to obtain an enforcement title which is the basis for initiating enforcement proceedings. Enforcement proceedings will be conducted by a bailiff based on the provisions of part II of the Code of Civil Procedure (enforcement proceedings), or based on generally applicable regulations in the country where the enforcement will be carried out, in the case of execution outside the territory of the Republic of Poland.</p> <p>11. In the event that any taxes, income or other, are due from the Bondholders under Polish law only due to the fact that the Bondholders received payments under the Surety, and which would not be due in the event of payment of analogous amounts paid to the Bondholder by the issuer, the Guarantor shall pay to the Bondholders such additional amounts as may be necessary to fully compensate them for the taxes so paid.</p> <p>12. This Surety (in particular, all matters related to the Guarantor's liability for the Issuer's obligations, including those related to pursuing the Bondholders' claims against the Guarantor) is subject to Polish law and will be interpreted in accordance with this law. Any disputes arising from this Guarantee or in connection with the Guarantee granted will be referred to the court competent for the issuer's registered office.</p> <p>13. Acting on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. with its registered office in Rotterdam, a Dutch company registered under number 73098870 in the Netherlands, we hereby appoint a proxy for service in all matters concerning or related to the performance of this Surety in the person of att. Bogusław Włodarczyk, PESEL 84071800972. Any notices</p>
--	---

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

<p>holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 72088870 w Holandii, ustanawiany niniejszym pełnomocnikiem do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wieczorka, PESEI 84071800972. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być doręczone na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorka, Al. Grunwaldzka 472C/IIb, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z zastrzeżeniem zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia.</p> <p>14. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w Warunkach Emisji Obligacji.</p> <p><b>§3.</b> <b>Postanowienia końcowe</b></p> <p>1. Nieważność lub bezskuteczność któregoś z pkt postanowień niniejszej Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności którejkolwiek z postanowień niniejszej Umowy Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, powodującym podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze dla Stron.</p> <p>2. Zmiana niniejszej Umowy dla swojej ważności musi być dokonana w formie pisemnej z możliwością wykorzystania formy podpisu elektronicznego kwalifikowanego.</p> <p>3. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.</p> <p>4. Dla rozwiązania sporów pomiędzy Stronami właściwy będzie sąd powszechny właściwy dla Emitenta w dniu zawarcia niniejszej Umowy.</p> <p>5. Umowę, jeśli zawarto w formie pisemnej, sporządzono w dwóch jednoczłonowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.</p> <p>6. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim i angielskim. W przypadku rozbieżności rozstrzygająca jest treść w języku polskim.</p>	<p>of summons or other correspondence concerning or related to the Surety, in order to be considered effectively delivered, should be delivered to the address Al. Grunwaldzka 472C/IIb, 80-309 Gdańsk, Poland. The Guarantor may appoint a new proxy for deliveries only in the territory of the Republic of Poland, subject to notification to the Security Administrator in writing under pain of nullity, which does not constitute a charge to this Surety.</p> <p>14. Capitalized terms not defined in this document are defined in the Bond Issue Terms.</p> <p><b>§3.</b> <b>Final Provisions</b></p> <p>1. The invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement does not cause the invalidity or ineffectiveness of its remaining provisions. In case of invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement of the Parties undertake to enter into negotiations in good faith to replace the invalid one or ineffective provision of the Agreement by another valid provision causing similar economic, financial and economic consequences for the Parties.</p> <p>2. A change to this Agreement must be made in writing for it to be valid with the possibility of using the form of a qualified electronic signature.</p> <p>3. The law applicable to the Agreement is Polish law.</p> <p>4. The common court competent for the Issuer on the date of conclusion of this Agreement will be competent to resolve disputes between the Parties.</p> <p>5. The contract, if concluded in writing, was drawn up in two identical copies, one for each of the Parties.</p> <p>6. This Agreement has been drawn up in Polish and English. In case of discrepancies, the content in Polish shall prevail.</p>
---	--

PORĘCZyciel / GUARANTOR ADMINISTRATOR ZABEZPIECZENIA / SECURITY ADMINISTRATOR

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

David  
Luksenburg  
Signature numérique  
de David Luksenburg  
Date : 2023.03.15  
16:52:25 -01'00'

Jeroen Edwin  
Missaar  
Digitaal ondertekend door  
Jeroen Edwin Missaar  
Datum: 2023.03.15  
12:55 -01'00'

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

Opisany w dokumencie  
Dokument podpisany przez Maciej Wojciech Szymonek  
Data: 2023.03.16 15:07:56 CET



Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## Załącznik nr 5

KANCELARIA NOTARIALNA  
Zbigniew Kurda i Grażyna Wojtowicz  
Spółka Cywilna  
80-244 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 102  
tel. 58 341 23 96  
NIP 5841006015

Repertorium A numer 2201/2023

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (23.03.2023) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przede mną notariuszem Grażyną Wojtowicz, stawili się:

- 1) **BOGUSŁAW LECH WIECZOREK**, dowód osobisty \_\_\_\_\_, ważny do dnia \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkały według oświadczenia: \_\_\_\_\_;
- 2) **KRZYSZTOF RAĆKOS**, dowód osobisty \_\_\_\_\_, ważny do dnia \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, zamieszkały według oświadczenia: \_\_\_\_\_;

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 dwudziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (21.03.2023) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przede mną notariuszem Grażyną Wojtowicz (Rep. 2104/2023), zwani dalej „Stawiającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”.

Tożsamość stawiających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wpisano obok ich nazwisk.

Słowa i wyrażenia pisane wielką literą w niniejszym akcie, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 16 marca 2023 roku (dalej także jako: „Warunki Emisji Obligacji”).

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

## § 1.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna** (dawniej: „OG” Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A.) pod adresem: 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3., wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”) zamierza wyemitować, nie więcej niż nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu o terminie wykupu wynoszącym każdorazowo do 48 miesięcy liczonych od daty emisji obligacji emitowanych w ramach poszczególnych emisji organizowanych w ramach programu („Obligacje”).
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego.

## § 2.

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że w dniu 16 marca 2023 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWY GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Dobra 40, 00-334 Warszawa, NIP: 779-202-26-23, REGON: 631226810), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501 („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami na podstawie której **Administrator Zabezpieczenia** będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu zabezpieczeń udzielanych przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.
  2. W dniu 16 marca 2023 r. Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczenia umowę poręczenia, na podstawie której zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde jego żądanie wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienia w zapłacie jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150% wartości nominalnej przydzielonych i nieumorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż 225.000.000, 00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).
  3. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
  4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Poręczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienia.
  5. Poręczyciel zobowiązał się ponadto do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia z dnia 16 marca 2023 r.
  6. Poręczenie zostało udzielone od dnia 16 marca 2023 r. do 31 grudnia 2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 grudnia 2029 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w ust. 3 powyżej przed 31 grudnia 2029 r. W takim wypadku Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.
  7. Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia do łącznej kwoty w ramach programu nie większej niż 225.000.000, 00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych).
- Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego.

### § 3.

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

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- a) w zakresie wszelkich opisanych w Warunkach Emisji Obligacji obowiązków Emitenta, w szczególności: -----
- wykupu Obligacji, -----
  - zapłaty Odsetek, -----
  - 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 16 marca 2023 roku, w tym wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym z Poręczenia, -----
- każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, -----
- podają 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 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) -----
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym, jeżeli Administrator Zabezpieczenia zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej, -----
3. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2029 roku. -----
4. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku wskazanego w ust. 1 powyżej, są następujące zdarzenia, które winny być spełnione łącznie: -----
- a) nadanie przez Administratora Zabezpieczenia wezwania Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wicezorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wicezorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej w terminie 20 (dwudziestu) dni roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie skierowane do Poręczyciela pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, -----
- dowodem nadania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki pocztowej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe na adres Kancelaria Radcy Prawnego

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- Bogusław Wicczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-369 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 poinformowała Stawiających o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c.-----
- § 5.  
Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczenia i każdemu Obligatariuszowi. -----
- § 6.  
Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel. -----
- § 7.  
Stawiający ponczeni o treści art. 50 ustawy o dowodach osobistych z dnia 6 sierpnia 2010 roku tj. z dnia 10 marca 2022 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 671) oświadczają, że nie zaszyły przesłanki unieważnienia dowodów osobistych, wynikające z przepisów tej ustawy. -----
- § 8.  
Notariusz poinformowała stawiających 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). -----
- POBRANO: -----
- a) z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej tj. z dnia 11 sierpnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473) kwotę..... 2.000,00zł
- 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 2022 r. poz. 931) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 460,00zł
- Łącznie..... 2.460,00 zł
- Słownie: dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt 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 oryginalne podpisy stawiających i notariusza. -----
- Uwaga: protokołem sporządzonym dnia 3 lipca 2023 roku, Rep. A Nr 5966/2023, notariusz sprostowała oczywistą omyłkę pisarską w powyższym akcie notarialnym. -----
- Grażyna Wojtowicz – notariusz. -----

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii Y23 spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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

REPERTORIUM A Nr 5970/2023

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

**OLIVIA POINT & TOWER SP. Z O.O.**

Niniejszy wypis zgodnie z art. 109a ustawy 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie uwzględnia sprostowanie dokonane protokołem sporządzonym przez notariusza dnia 3 lipca 2023 roku, Rep. A nr 5966/2023, -----  
POBRANO: -----

a) z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku, tekst jednolity z dnia 11 sierpnia 2020 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473), kwotę..... 0,10 zł  
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, tekst jednolity z dnia 7 kwietnia 2022 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 931) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 0,02 zł  
Gdańsk, dnia trzeciego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku.-----

NOTARIUSZ  
Grażyna Wojtowicz



### 3.5 Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

**U M O W A**  
**O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

**ZAWARTA POMIĘDZY**

**OLIVIA FIN**  
**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU**  
**(jako Emitentem)**

**ORAZ**

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

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie w dniu 15 marca 2023 roku, pomiędzy:

- (1) **OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ** z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 472C 3 piętro, 80-309 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108, reprezentowaną przez **Ryszarda Pinker** oraz **Krzysztof Raćkos** – Prokurentów, przy czym Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna będzie zwana dalej **Emitentem**,

oraz

- (2) **GWY 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 ramach oferty publicznej, o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych („Ustaw o ofercie”), tj. ofertę publiczną Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku, oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, do 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela, serii S, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 11.500.000,00 zł (jedenastęć milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 42 miesiące liczonych od Daty Przydziału Obligacji (tj. 13.10.2026 roku), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 6,00 % (sześć i 00/100 procent) w skali roku, które w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczeń i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji
- (ii) Emitent zamierza wyemitować w ramach niżej zdefiniowanego Programu, w ramach:
- oferty publicznej, o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych („Ustaw o ofercie”), tj. ofertę publiczną Obligacji, w wyniku której

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*


---

zakładane wpływy brutto Spółki na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku, oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro

lub

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

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

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

Pozostałe Obligacje na zasadach wskazanych w sporządzonych w przyszłości dla Pozostałych Obligacji Warunkach Emisji Obligacji,

- (iii) roszczenia posiadaczy Obligacji Programowych zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału - zabezpieczone poprzez umowę poręczenia zawartą przez Poręczyciela (tj. spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii) z Administratorem Zabezpieczenia, jak również oświadczeniem Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela do kwoty nie mniejszej niż równowartość 150 % wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

Programowych, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, (które zostanie doręczone Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w Dniu Przydziału pierwszej emisji Obligacji Programowych (przed dokonaniem przydziału tych obligacji), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31.12.2029 roku.

**Strony postanawiają, co następuje:****§ 1. DEFINICJE**

- 1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:
- a) „**Umowa**” - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
  - b) „**Program**” – oznacza wszystkie obligacje, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael Ström Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów) złotych, lub do dnia złożenia NS przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu.
  - c) „**Obligacje**” – oznacza 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela, serii S, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 11.500.000,00 zł (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 42 miesiące liczonych od Daty Przydziału Obligacji (tj. przypadającym na dzień 13.10.2026 roku), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 6,00% (sześć i 00/100 procent) w skali roku, które w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczeń i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji.
  - d) „**Pozostałe Obligacje**” - oznacza wszystkie wyemitowane w ramach Programu obligacje z wyłączeniem Obligacji, z których wierzytelności zostaną zabezpieczone udzielonym przez Poręczyciela poręczeniem oraz zostaną zabezpieczone oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego na zasadach wskazanych w poszczególnych Warunkach Emisji Obligacji.
  - e) „**Obligacje Programowe**” – oznacza wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu.
  - f) „**Zabezieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji Programowych, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji Programowych, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji emitowanych w ramach Programu, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
  - g) „**Okres Zabezpieczenia**” – oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

- h) „**Warunki Emisji Obligacji**” – oznacza Warunki Emisji Obligacji serii S, jak również warunki emisji Pozostałych Obligacji, które powstaną w przyszłości, których emitentem jest i będzie w przyszłości Emitent,
  - i) „**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.
  - k) „**MS**” – Oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1.296.470,57 zł (wpłaconym w całości);
  - l) „**NS**” - oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości).
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora Zabezpieczenia na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent i Administrator Zabezpieczenia zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

**§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

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



---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji Programowych.

- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

**§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA**

- 3.1. Strony zgodnie ustalają, że Obligacje Programowe zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału pierwszych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, przez Administratora Zabezpieczenia i spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii, jak również oświadczeniem Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela do kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji Programowych, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, (które zostanie doręczone Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Przydziału pierwszych Obligacji Programowych), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31.12.2029 roku.
- 3.2. Poręczyciel zobowiązany będzie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach Programu do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 3.3. Poręczenie zostanie udzielone do dnia 31.12.2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu.
- 3.4. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z którychkolwiek Obligacji Programowych przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji Programowych przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.
- 3.5. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowania sądowe celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.
- § 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**
- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczenia, że:
- a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

- b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
  - c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta,
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczenia, że przedłoży mu oryginał Memorandum Informacyjnego w formie pisemnej lub 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**

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

**§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA**

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

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

- 8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu całkowitego wykupu Obligacji Programowych. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Poręczyciela, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają 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) wynagrodzenie ryczałtowe wynoszące **netto** złotych, obejmujące wyliczone niżej czynności:
    - (i) analiza treści Warunków Emisji Obligacji pod kątem pełnionej funkcji Administratora Zabezpieczenia,
    - (ii) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia,
    - (iii) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy/oświadczenia składanego przez Poręczyciela w przedmiocie ustanowienia Poręczenia,
    - (iv) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem oświadczeń Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela,







---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

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

**§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY**

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora zabezpieczenia w miejsce Administratora Zabezpieczenia, zgodnie z Memorandum Informacyjnym, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Zabezpieczenia któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora zabezpieczenia w miejsce Administratora, zgodnie z Memorandum Informacyjnym, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy Obligacji Programowych, Administrator Zabezpieczenia przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń nowemu administratorowi zabezpieczenia, w tym również, aby zostały przekazane takiemu

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Poręczycielem oraz Programem, przy czym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia za powyższe czynności zostanie wyliczone w oparciu o postanowienia ust 9.1 lit. d) powyżej.

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

**§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

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

**§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 12.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji Programowych.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaaby 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 zostałaaby 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)).
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora Zabezpieczenia.
- 13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji oraz jednym dla Poręczyciela.

**PODPISY:**

**ZA EMITENTA:**

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA „OG” OBC\_GWW\_PROGRAM III 03.2023-12.2024 R.

Signature Not Verified  
  
 Dokument podpisany  
 przez Ryszard Pinker  
 Data: 2023.03.16  
 09:42:21 CET

Signature Not Verified  
  
 Dokument podpisany przez Krzysztof Račkos  
 Data: 2023.03.15 20:55:02 CET

**ZA ADMINISTRATORA:**

\_\_\_\_\_

Podpisane z

**Umowa\_o\_pełnienie\_funkcji\_administrатора\_zabezpieczenia\_Olivia  
FIN\_PROGRAM 2023\_final**

Umowa\_o\_pełnienie\_funkcji\_administrатора\_zabezpieczenia\_Olivia FIN\_PROGRAM 2023\_final.pdf

Dokument został podpisany elektronicznie zgodnie z Rozporządzeniem Unii Europejskiej eIDAS.  
Tożsamość wszystkich osób składających podpis na dokumencie została potwierdzona w procesie zdalnej weryfikacji tożsamości. Dokładna data złożenia podpisu na dokumencie przez każdą ze stron została oznaczona kwalifikowanym znacznikiem czasu.

**Podpisujący:**

PODPIS KWALIFIKOWANY

**Kacper Jakub Kudlek**

16:08 | 15.03.2023 (UTC) | kacper.kudlek@gww.pl



Usługa została wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (eIDAS).



### 3.6 Umowa Poręczenia

UMOWA PORĘCZENIA	GUARANTEE AGREEMENT
<p>zawarta dnia 15 marca 2023 roku w Rotterdamie, pomiędzy:</p> <p><b>Tonsa Commercial REI N.V.</b>, spółką prawidłowo założoną i działającą zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie, Holandia (adres: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), wpisaną do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej, pod numerem 73088870, zwaną dalej „Poręczycielem”,</p> <p>a</p> <p><b>GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska</b> z siedzibą w Warszawie (00-344) przy ul. Dobrej 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, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczenia”,</p> <p>zwanych dalej łącznie „Stronami”, a z osobna także „Stroną”,</p> <p>o następującej treści („Umowa”):</p>	<p>concluded on March 15th, 2023, in Rotterdam, between:</p> <p><b>Tonsa Commercial REI N.V.</b>, a company properly incorporated and operating in accordance with Dutch law, with its registered office in Rotterdam, the Netherlands (address: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), registered in the Dutch Commercial Register, number 73088870, hereinafter referred to as the "Guarantor",</p> <p>and</p> <p><b>GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska</b> with its registered office in Warsaw (00-344) at ul. Dobra 40, entered into the Register of Entrepreneurs of the National Court Register kept by the District Court for the capital city of Warsaw, 12th Commercial Division of the National Court Register, under the number KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, hereinafter referred to as the "Security Administrator",</p> <p>hereinafter jointly referred to as the "Parties", and individually also the "Party",</p> <p>with the following content ("Agreement"):</p>
<p><b>§ 1.</b></p> <p><b>Oświadczenia</b></p>	<p><b>§ 1.</b></p> <p><b>Statements</b></p>
<p>1. Poręczyciel oświadcza, że:</p> <p>1.1. spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (dalej jako „Emitent”), wyemituje od dnia 6 marca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2024 r., w ramach programu 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 nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonym od Dnia Emisji („Obligacje”).</p> <p>1.2. Emitent zawarł w dniu 15 marca 2023 r. z Administratorem Zabezpieczenia umowę</p>	<p>1. The guarantor declares that:</p> <p>1.1. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna with its registered office in Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3. 1st floor, 80-309 Gdańsk, entered into the Register of Entrepreneurs kept by the District Court Gdańsk-Północ in Gdańsk, 7th Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (hereinafter referred to as the "Issuer"), will issue from March 6, 2023 to December 31, 2024, under the program and through Noble Securities S.A. with its registered office in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. with its registered office in Warsaw, not more than 150,000 (one hundred and fifty thousand) bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of no more than PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys), with a redemption period of up to 48 months from the Issue Date ("Bonds").</p> <p>1.2. On March 15th, 2023, the Issuer entered into an agreement with the Security Administrator for the administration of Bond</p>



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

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

<p>wyemitowanych w ramach Programu III, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 roku („<b>Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela</b>”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.</p> <p>10. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części 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.</p> <p>11. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel zapłaci na rzecz Obligatariuszy takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków.</p> <p>12. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.</p> <p>13. Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa</p>	<p>late payment, as well as costs related to the recovery of pecuniary obligations arising from the Bonds, while the Security Administrator will be able to apply for an enforcement clause to be added to this deed by December 31, 2029 ("Declaration on Submission to Enforcement by the Guarantor"). The Statement of Submission to Enforcement will be submitted for the benefit of the Bondholders, on behalf of whom the Security Administrator will act, in accordance with Art. 29 of the Bonds Act.</p> <p>10. If the Guarantor fails to fulfill its obligations, the Security Administrator shall initiate civil proceedings (proceedings) before the competent court in order to obtain an enforcement title which is the basis for initiating enforcement proceedings. Enforcement proceedings will be conducted by a bailiff based on the provisions of part III of the Code of Civil Procedure (enforcement proceedings), or based on generally applicable regulations in the country where the enforcement will be carried out, in the case of execution outside the territory of the Republic of Poland.</p> <p>11. In the event that any taxes, income or other, are due from the Bondholders under Polish law only due to the fact that the Bondholders received payments under the Surety, and which would not be due in the event of payment of analogous amounts paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall pay to the Bondholders such additional amounts as may be necessary to fully compensate them for the taxes so paid.</p> <p>12. This Surety (in particular, all matters related to the Guarantor's liability for the Issuer's obligations, including those related to pursuing the Bondholders' claims against the Guarantor) is subject to Polish law and will be interpreted in accordance with this law. Any disputes arising from this Guarantee or in connection with the Guarantee granted will be referred to the court competent for the Issuer's registered office.</p> <p>13. Acting on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. with its registered office in Rotterdam, a Dutch company registered under number 73088870 in the Netherlands, we hereby appoint a proxy for service in all matters concerning or related to the performance of this Surety in the person of att. Bogusław Wieczorek, PESEL 84071800972. Any notices</p>
--	--

<p>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 84071800972. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być doręczone na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, Al. Grunwaldzka 472C/IIIp., 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z zastrzeżeniem zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia.</p>	<p>of summons or other correspondence concerning or related to the Surety, in order to be considered effectively delivered, should be delivered to the address Al. Grunwaldzka 472C/IIIp., 80-309 Gdańsk, Poland. The Guarantor may appoint a new proxy for deliveries only in the territory of the Republic of Poland, subject to notification to the Security Administrator in writing under pain of nullity, which does not constitute a change to this Surety.</p>
<p>14. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w Warunkach Emisji Obligacji.</p>	<p>14. Capitalized terms not defined in this document are defined in the Bond Issue Terms.</p>
<p><b>§ 3.</b> <b>Postanowienia końcowe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, powodującym podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze dla Stron.</li> <li>2. Zmiana niniejszej Umowy dla swojej ważności musi być dokonana w formie pisemnej z możliwością wykorzystania formy podpisu elektronicznego kwalifikowanego.</li> <li>3. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.</li> <li>4. Dla rozwiązania sporów pomiędzy Stronami właściwy będzie sąd powszechny właściwy dla Emitenta w dniu zawarcia niniejszej Umowy.</li> <li>5. Umowę, jeśli zawarto w formie pisemnej, sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.</li> <li>6. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim i angielskim. W przypadku rozbieżności rozstrzygająca jest treść w języku polskim.</li> </ol>	<p><b>§ 3.</b> <b>Final Provisions</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement does not cause the invalidity or ineffectiveness of its remaining provisions. In case of invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement of the Parties undertake to enter into negotiations in good faith to replace the invalid one or ineffective provision of the Agreement by another valid provision causing similar economic, financial and economic consequences for the Parties.</li> <li>2. A change to this Agreement must be made in writing for it to be valid with the possibility of using the form of a qualified electronic signature.</li> <li>3. The law applicable to the Agreement is Polish law.</li> <li>4. The common court competent for the Issuer on the date of conclusion of this Agreement will be competent to resolve disputes between the Parties.</li> <li>5. The contract, if concluded in writing, was drawn up in two identical copies, one for each of the Parties.</li> <li>6. This Agreement has been drawn up in Polish and English. In case of discrepancies, the content in Polish shall prevail.</li> </ol>

PORĘCZyciel / GUARANTOR ADMINISTRATOR ZABEZPIECZENIA / SECURITY ADMINISTRATOR

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

David  
Luksenburg

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

Jeroen Edwin  
Missaar

Digitaal ondertekend door:  
Jeroen Edwin Missaar  
Datum: 2023.03.15  
12:31:55 +01'00'

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

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek  
Data: 2023.03.16 15:07:56 CET



### 3.7 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA  
Zbigniew Kundo i Grażyna Wojtowicz  
Spółka Cywilna  
80-244 Gdańsk, ul. Grunwaldzka 102  
tel. 58 341 23 96  
NIP 5841006015

Repertorium A numer 2201/2023

WYPIS

#### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (23.03.2023) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przede mną notariuszem **Grażyną Wojtowicz**, stawili się: -----

1) **BOGUSŁAW LECH WIECZOREK**, dowód osobisty ----- ważny do dnia  
, PESEL -----, zamieszkały według oświadczenia: -----

2) **KRZYSZTOF RAĆKOS**, dowód osobisty ----- ważny do dnia  
, PESEL -----, zamieszkały według oświadczenia: -----

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 dwudziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (21.03.2023) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przede mną notariuszem Grażyną Wojtowicz (Rep. 2104/2023), zwani dalej „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”.

Tożsamość stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wpisano obok ich nazwisk. -----

Słowa i wyrażenia pisane wielką literą w niniejszym akcie, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 16 marca 2023 roku (dalej także jako: „Warunki Emisji Obligacji”). -----

#### OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

##### § 1.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna** (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A.) pod adresem: 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „**Emitent**”) zamierza wyemitować, nie więcej niż nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu o terminie wykupu wynoszącym każdorazowo do 48 miesięcy liczonych od daty emisji obligacji emitowanych w ramach poszczególnych emisji organizowanych w ramach programu („Obligacje”). -----
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego. -----

##### § 2.



1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że w dniu 16 marca 2023 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Dobra 40, 00-334 Warszawa, NIP: 779-202-26-23, REGON: 631226810), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501 („**Administrator Zabezpieczenia**”) umowę administrowania zabezpieczeniami na podstawie której **Administrator Zabezpieczenia** będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu zabezpieczeń udzielanych przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji. -----
  2. W dniu 16 marca 2023 r. Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczenia umowę poręczenia, na podstawie której zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde jego żądanie wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienia w zapłacie jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150% wartości nominalnej przydzielonych i nieumorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż 225.000.000, 00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („**Poręczenie**”).-----
  3. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. -----
  4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Poręczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienia. -----
  5. Poręczyciel zobowiązał się ponadto do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia z dnia 16 marca 2023 r. -----
  6. Poręczenie zostało udzielone od dnia 16 marca 2023 r. do 31 grudnia 2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 grudnia 2029 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w ust. 3 powyżej przed 31 grudnia 2029 r. W takim wypadku Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiące przedmiot takiego wezwania.-----
  7. Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia do łącznej kwoty w ramach programu nie większej niż 225.000.000, 00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych).-----
- Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakiegokolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego. -----

### § 3.

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

- a) w zakresie wszelkich opisanych w Warunkach Emisji Obligacji obowiązków Emitenta, w szczególności: -----  
i. wykupu Obligacji, -----  
ii. zapłaty Odsetek, -----  
iii. zapłaty Premii -----  
w przypadkach i terminach wskazanych w poszczególnych warunkach emisji Obligacji, oraz -----
- b) w zakresie zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieuiszczonego przez Emitenta wynagrodzenia wynikającego z § 9.9.1. lit a) – d) Umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia z dnia 16 marca 2023 roku, w tym wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym z Poręczenia, -----  
każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, -----  
**podają 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 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) -----**
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym, jeżeli Administrator Zabezpieczenia zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
3. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w **terminie do dnia 31 grudnia 2029 roku.** -----
4. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku wskazanego w ust. 1 powyżej, są następujące zdarzenia, które winny być spełnione łącznie: -----  
a) nadanie przez Administratora Zabezpieczenia wezwania Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wieczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej w terminie 20 (dwudziestu) dni roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie skierowane do Poręczyciela pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, -----  
dowodem nadania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe na adres Kancelaria Radcy Prawnego

Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk (lub na adres innego pełnomocnika do doręczeń ustanowionego przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w Poręczeniu), przy czym – na potrzeby obliczenia terminu, o którym mowa w pkt b) poniżej – doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej. -----

- b) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu. -----
- 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 poinformowała Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c.-----

#### § 5.

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

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel.-----

#### § 7.

Stawający pouczeni o treści art. 50 ustawy o dowodach osobistych z dnia 6 sierpnia 2010 roku tj. z dnia 10 marca 2022 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 671) oświadczają, że nie zaszyły przesłanki unieważnienia dowodów osobistych, wynikające z przepisów tej ustawy. -----

#### § 8.

Notariusz poinformowała stawających 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). -----

POBRANO: -----

- a) z §2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej tj. z dnia 11 sierpnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473) kwotę..... 2.000,00zł
- 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 2022 r. poz. 931) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 460,00zł
- Łącznie..... 2.460,00 zł

Słownie: dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt 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 stawających i notariusza. -----

**Uwaga:** protokołem sporządzonym dnia 3 lipca 2023 roku, Rep. A Nr 5966/2023, notariusz sprostowała oczywistą omyłkę pisarską w powyższym akcie notarialnym. -----  
Grażyna Wojtowicz- notariusz. -----

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
**ZBIGNIEW KUNDO – GRAŻYNA WOJTOWICZ**  
Spółka Cywilna

Gdańsk, ulica Grunwaldzka nr 102

REPERTORIUM A Nr 5970 /2023

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

OLIVIA POINT & TOWER SP. Z O.O.

Niniejszy wypis zgodnie z art.109a ustawy 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie uwzględnia sprostowanie dokonane protokołem sporządzonym przez notariusza dnia 3 lipca 2023 roku, Rep. A nr 5966/2023.-----

POBRANO:-----

a) z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku, tekst jednolity z dnia 11 sierpnia 2020 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473), kwotę..... 0,10zł  
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, tekst jednolity z dnia 7 kwietnia 2022 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 931) - wg stawki 23% od taksy notarialnej pobranej w pkt a), kwotę..... 0,02zł  
Gdańsk, dnia trzeciego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku.-----

**NOTARIUSZ**

Grażyna Wojtowicz

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

**KVK**

#### Business Register extract Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 1 (of 3)

The company / organisation does not want its address details to be used for unsolicited postal advertising or visits from sales representatives.

**Legal entity**

RSIN	859349780
Legal form	Naamloze Vennootschap (comparable with Public Limited Liability Company)
Name given in the articles	Tonsa Commercial REI N.V.
Corporate seat	Rotterdam
First entry in Business Register	13-11-2018
Date of deed of Incorporation	13-11-2018
Date of deed of last amendment to the Articles of Association	21-04-2021
Authorised capital	EUR 226.670.800,00
Issued capital	EUR 188.009.900,00
Paid-up capital	EUR 188.009.900,00
Filing of the annual accounts	The annual accounts for the financial year 2022 were filed on 07-06-2023.

**Company**

Trade name	Tonsa Commercial REI N.V.
Company start date	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings
Employees	0

**Establishment**

Establishment number	000041158261
Trade name	Tonsa Commercial REI N.V.
Visiting address	Oslo 1, 2993LD Barendrecht
Telephone number	+311103110044
Date of incorporation	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings
Employees	For further information on activities, see Dutch extract. 0

**Sole shareholder**

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

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL

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

2023-11-08 11:06:04



# KVK

## Business Register extract Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 2 (of 3)

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

### Board members

Name	Grabski, Maciej
Date of birth	27-10-1968
Date of entry into office	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Title	Directeur A
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)
Name	Luksenburg, David
Date of birth	28-01-1981
Date of entry into office	13-11-2018 (registration date: 13-11-2018)
Title	Directeur B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)
Name	Leininger, Markus Josef
Date of birth	08-01-1966
Date of entry into office	21-04-2021 (registration date: 03-05-2021)
Title	Directeur B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)
Name	Missaar, Jeroen Edwin
Date of birth	18-09-1967
Date of entry into office	01-09-2021 (registration date: 01-09-2021)
Title	Director B - Director Legal Affairs
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL

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

2023-11-03 11:06:04

**KVK**

## Business Register extract

### Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 73088870

Page 3 (of 3)

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



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

#### APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

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

Certified

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

S. Chemrouki



**WAARMERK**  
KAMER VAN KOOPHANDEL

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

2023-11-03 11:06:04

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

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego  
3 strony dokumentu źródłowego

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

Numer CCI: 73088870

Strona 1 (z 3)

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

**Osoba prawna**

RSIN [numer identyfikacyjny] 859349780

osoby prawnej]:

Forma prawna: Naamloze Vennootschap (porównywalna do spółki akcyjnej)

Firma: Tonsa Commercial REI N.V.

Siedziba: Rotterdam

Data pierwszej rejestracji w 13.11.2018

Rejestrze Przedsiębiorstw: 13.11.2018

Data aktu założycielskiego: 21.04.2021

Data ostatniej zmiany statutu spółki:

Kapitał autoryzowany: 226 670 800,00 EUR

Kapitał emisyjny: 188 009 900,00 EUR

Kapitał wpłacony: 188 009 900,00 EUR

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

**Spółka**

Nazwa handlowa: Tonsa Commercial REI N.V.

Data rozpoczęcia działalności: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)

Rodzaj działalności: Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe

Liczba pracowników: 0

**Przedsiębiorstwo**

Numer przedsiębiorstwa: 000041158261

Nazwa handlowa: Tonsa Commercial REI N.V.

Adres biura: Oslo 1, 2993LD Barendrecht

Telefon: +311103110044

Data założenia: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)

Rodzaj działalności: Kod SBI: 6420 – Holdingi finansowe

Więcej informacji na temat prowadzonej działalności dostępne w wyciągu w wersji niderlandzkiej.

Liczba pracowników: 0

**Jedyny akcjonariusz**

Firma: Tonsa SCA SICAV RAIF

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

WAARMERK

KAMER VON

KOPHANDEL®

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

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



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

[logo: KVK]

Wyciąg z Rejestru Przedsiębiorstw  
Niderlandzka Izba Handlu

Numer CCI: 73088870

Strona 2 (z 3)

Rejestracja w: Registre de Commerce et des sociétés, Luksemburg  
Jedyny akcjonariusz od: 20.01.2022 (data rejestracji: 01.02.2022)

**Członkowie zarządu**

Imię i nazwisko: Grabski, Maciej  
Data urodzenia: 27.10.1968  
Data objęcia stanowiska: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)  
Stanowisko: Dyrektor kategorii A  
Umocowanie: upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)

Imię i nazwisko: Luksenburg, David  
Data urodzenia: 28.01.1981  
Data objęcia stanowiska: 13.11.2018 (data rejestracji: 13.11.2018)  
Stanowisko: Dyrektor kategorii B  
Umocowanie: upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)

Imię i nazwisko: Leininger, Markus Josef  
Data urodzenia: 08.01.1966  
Data objęcia stanowiska: 21.04.2021 (data rejestracji: 03.05.2021)  
Stanowisko: Dyrektor kategorii B  
Umocowanie: upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)

Imię i nazwisko: Misaar, Jeroen Edwin  
Data urodzenia: 18.09.1967  
Data objęcia stanowiska: 01.09.2021 (data rejestracji: 01.09.2021)  
Stanowisko: Dyrektor kategorii B – Dyrektor ds. prawnych  
Umocowanie: upoważnienie łączne (z innym/innymi członkiem/członkami zarządu, patrz statut spółki)

WAARMERK  
KAMER VON  
KOPHANDEL®

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

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



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

[Logo: KVK]

Wyciąg z Rejestru Przedsiębiorstw  
Niderlandzka Izba Handlu

Numer CCE: 73088870

Strona 3 (z 3)

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

WAARMERK  
KAMER VON KOPHANDEL®

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

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

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

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

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





### 3.9 Uchwała w sprawie dokonania przydziału Obligacji

0108 Olivia\_Fin\_obligacje\_Y23\_uchwała\_przydziałowa

**Uchwała nr 01/08/2023**

**Zarządu spółki pod firmą Olivia Fin**

**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku**

**z dnia 1 sierpnia 2023 r.**

**w sprawie dokonania przydziału obligacji serii Y23 spółki pod firmą Olivia Fin**

**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna**

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

- (i) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 825 ze zm.) („**Ustawa o obligacjach**”),
- (ii) Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Emitenta obligacji do łącznej kwoty 150 000 000,00 zł, w ramach programu emisji składającego się z jednej lub z wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu (zaprotokołowanej przez notariusz Grażynę Wojtowicz, Rep. A 9682/2021 oraz 1212/2022), zmienionej uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 maja 2023 r. („**Uchwała Emisyjna**”),
- (iii) Umowy o oferowanie obligacji z dnia 16 marca 2023 r. z późn. zm. („**Umowa o oferowanie**”) zawartej pomiędzy Emitentem, a Noble Securities S.A.,

oraz zgodnie z memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta 17 lipca 2023 r. (z późn. zm) w związku z ofertą publiczną 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii Y23 Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady

Strona 1 z 2

0108 Olivia\_Fin\_obligacje\_Y23\_uchwała\_przydziałowa

(UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („**Obligacje**”), podejmuje niniejszym uchwałą o następującej treści:

**§ 1**

1. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 25 000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 25 000 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych.
2. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Signature Not Verified  
W imieniu Emitenta podpisany przez:  
Maciej Grabski  
Data: 2023.08.01 11:39:21  
0108 Olivia\_Fin\_obligacje\_Y23\_uchwała\_przydziałowa  
CEST

Maciej Grabski  
Prezes Zarządu Komplementariusza  
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 2 z 2

### 3.10 Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrator Wskaźników Referencyjnych”	Oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu BMR;
„Administrator Zabezpieczenia”	oznacza spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-344, ul. Dobra 40, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Kalkulacyjny”	oznacza NS;
„Agent Płatniczy”	oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Dematerializacja w KDPW”	oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”	oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek”	oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 7.2, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 7.3 Warunków Emisji;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

„Emitent”	oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-309 Gdańsk Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100 000,00 złotych (wpłaconym w całości);
„Firma Inwestycyjna”	Oznacza NS
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora w sprawie zapisu na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
„Grupa OBC”	oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościami właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
„Grupa Poręczyciela”	oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
„Inwestor”	oznacza Obligatariusza lub podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;
„Marża”	oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
„Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”	oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom zaproponowano nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji;
„M/S”, „Michael Ström”	oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1 296 470,57 zł (wpłaconym w całości);
„NS”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
„Obligacje”	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2. Warunków Emisji;
„Obligatariusz”	oznacza właściciela Obligacji tj.: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających

	z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
„Odsetki” lub „Oprocentowanie”	oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6 Warunków Emisji pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 1 listopada 2023 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
„Podmiot prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zostaną zarejestrowane Obligacje z chwilą rozrachunku emisji Obligacji w KDPW;
„Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
„Poręczyciel”	oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
„Prawo restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2022 poz. 2309);
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);
„I Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS przez Emitenta począwszy od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. o łącznej wartości 100 000 000,00 zł,
„II Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. o łącznej wartości 89 825 000;
„III Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.;
„Projekty OBC”	oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A), Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;
„Przedterminowy Wykup”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Regulacje Catalyst”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„Spółki Projektowe”	oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
„Statut”	oznacza statut spółki Emitenta;
„Stopa Bazowa”	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;



„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem <a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”	oznacza TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
„Uchwała Emisyjna”	uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 6 marca 2023 r. zmieniona uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 kwietnia 2023 r. oraz uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 maja 2023 r. ;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Wartość Nominalna”	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 3.4 niniejszej Noty Informacyjnej wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„WIBOR”	oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;
„WIRON”	ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„zł”, „złoty” lub „PLN”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.