

**OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2024C**  
**OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.**

Gdańsk, 27 marca 2025 r.

## OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2024C

### OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Emisji Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024C („**Obligacje**”) emitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C / 3. piętro, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000473233, posiadającą REGON: 221940108 i NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym w wysokości 190.000 złotych (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com) („**Emitent**”).

Obligacje emitowane są w ramach IV Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie: (1) uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce IV programu emisji obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz (2) uchwały nr 1/3/2025 Komplementariusza Emitenta z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii P2024C w ramach IV programu emisji obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 czerwca 2024 r. („**Prospekt**”). Suplement nr 1 do Prospektu – ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2024A został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 09 sierpnia 2024 r.

Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie. Do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www.noblesecurities.pl)).

Inwestycja w Obligacje wiąże się z szeregiem ryzyk właściwych dla dłużnych papierów wartościowych oraz ryzyk związanych z działalnością Emitenta. Istotne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w punkcie 2 Prospektu - „Czynniki ryzyka”. W szczególności zwraca się uwagę nabywców Obligacji na to, że Obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w Obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy Obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w Obligacje Inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w Obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należyście zdywersyfikowany (podział posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje Emitenta zwiększa ryzyko Inwestora. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w Obligacje przed upływem okresu, na jaki została wyemitowana, czyli przed dniem jej wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

## 1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

<b>Oznaczenie serii:</b>	P2024C
<b>Wstępny kod ISIN:</b>	PLOLVFN00079
<b>Liczba oferowanych Obligacji:</b>	do 39.896 (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć)
<b>Waluta Obligacji:</b>	PLN
<b>Wartość Nominalna jednej Obligacji:</b>	1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>łącna Wartość Nominalna Obligacji:</b>	do 39.896.000 PLN (słownie: trzydzieści dziewięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)
<b>Cena emisyjna:</b>	jest stała i równa wartości nominalnej (1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych))
<b>Cel Emisji</b>	nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Poręczyciela oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności na przedterminowy wykup lub odkup w celu umorzenia (według uznania Emitenta) wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii N.
<b>Rodzaj Oprocentowania:</b>	Zmienne
<b>Oprocentowanie dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:</b>	nie dotyczy

<b>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</b>	WIBOR (lub inna stawka referencyjna, która ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania WIBOR może go zastąpić zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji) dla depozytów 6 miesięcznych				
<b>Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</b>	4,0 p.p. w skali roku				
<b>Okresy Odsetkowe</b>	<b>Numer Okresu Odsetkowego</b>	<b>Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania</b>	<b>Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego</b>	<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	<b>Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek</b>
	1	Zależny od Dnia Emisji	Dzień Emisji	22 października 2025 r.	24 października 2025 r.
	2	20 października 2025 r.	24 października 2025 r.	22 kwietnia 2026 r.	24 kwietnia 2026 r.
	3	20 kwietnia 2026 r.	24 kwietnia 2026 r.	22 października 2026 r.	24 października 2026 r.
	4	20 października 2026 r.	24 października 2026 r.	22 kwietnia 2027 r.	24 kwietnia 2027 r.
	5	20 kwietnia 2027 r.	24 kwietnia 2027 r.	21 października 2027 r.	24 października 2027 r.
	6	19 października 2027 r.	24 października 2027 r.	20 kwietnia 2028 r.	24 kwietnia 2028 r.
	7	18 kwietnia 2028 r.	24 kwietnia 2028 r.	20 października 2028 r.	24 października 2028 r.
	8	18 października 2028 r.	24 października 2028 r.	20 kwietnia 2029 r.	24 kwietnia 2029 r.
<b>Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta:</b>	Tak, w wysokości wskazanej poniżej:				
	<b>Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent może skorzystać z prawa Wcześniejszego Wykupu</b>		<b>Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji albo % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)</b>		

	2	1,00%
	3	0,75%
	4	0,50%
	5	0,25%
	6-7	0,00%
<b>Dzień Wykupu:</b>	24 kwietnia 2029 r.	
<b>Inne:</b>	Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu	

## 2. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI

<b>Tryb rejestracji Obligacji:</b>	<p>Rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku.</p> <p>Agent Techniczny: Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie</p>
<b>Minimalna wielkość zapisu:</b>	1 (słownie: jeden) Obligacja
<b>Maksymalna wielkość zapisu:</b>	łącznie liczba oferowanych Obligacji, tj. 39.896 (słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć)
<b>Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:</b>	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji
<b>Zasady przydziału Obligacji:</b>	<p>Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.</p> <p>W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji.</p>

	Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.
<b>Przewidywane wpływy netto z emisji:</b>	38.649.224 PLN
<b>Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:</b>	1.246.776 PLN
<b>Inne:</b>	Brak

### 3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

<b>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:</b>	31 marca 2025 r.
<b>Termin zakończenia przyjmowania zapisów:</b>	Termin zakończenia przyjmowania zapisów wśród Inwestorów Indywidualnych: 11 kwietnia 2025 r.  Termin zakończenia przyjmowania zapisów wśród Inwestorów Instytucjonalnych: 14 kwietnia 2025 r. do godz. 10:00.
<b>Przewidywany termin warunkowego przydziału:</b>	14 kwietnia 2025 r.
<b>Przewidywany Dzień Emisji:</b>	24 kwietnia 2025 r.
<b>Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:</b>	24 kwietnia 2025 r.
<b>Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO:</b>	24 kwietnia 2025 r.

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia 2017/1129, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

#### **PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA**

## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2024C – PODSUMOWANIE EMISJI

Niniejsze podsumowanie emisji („Podsumowanie”) zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w związku z ofertą Obligacji serii P2024C. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4 Podsumowania. Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. W niektórych przypadkach gdy dana informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w Podsumowaniu umieszcza się krótki opis informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia	
Ostrzeżenia	Podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Obligacje powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu (w tym Podstawowych Warunków Emisji), Ostatecznych Warunków Emisji oraz ewentualnych suplementów i komunikatów aktualizujących do Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. W szczególności zwraca się uwagę inwestorów, że Obligacje nie są depozytami (lokataми) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, że w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy prawa krajowego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły Podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – Podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w Obligacje.
Nazwa papierów wartościowych i międzynarodowy kod identyfikujący (ISIN)	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2024C. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacjom został nadany wstępny kod ISIN PLOLVFN00079.
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma) i forma prawna: Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna Kraj założenia: Polska Siedziba i adres: Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk Numer NIP: 9571070234 Numer REGON: 221940108 Telefon: +48 58 739 61 00 Adres strony internetowej: www[.]oliviacentre[.]com Adres poczty elektronicznej: biuro[@]oliviacentre[.]com Kod LEI: 259400WENW5S275QH85
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Nazwa: Komisja Nadzoru Finansowego Siedziba i adres: Warszawa, ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa Numer NIP: 7010902185 Numer REGON: 382088467 Telefon: +48 22 262 50 00 Adres strony internetowej: www[.]knf[.]gov[.]pl Adres poczty elektronicznej: knf[@]knf[.]gov[.]pl
Data zatwierdzenia Prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 czerwca 2024 r. Suplement nr 1 do Prospektu – ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2024A został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 09 sierpnia 2024 r.



## Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta

Kto jest Emitentem papierów wartościowych?

### **Oznaczenie Emitenta**

Emitentem Obligacji jest Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku (LEI: 259400WENW5S275QHM85). Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce.

### **Działalność podstawowa Emitenta i Grupy Poręczyciela**

Emitent jest spółką zależną Poręczyciela funkcjonującą w obrębie Grupy Poręczyciela, skupiającą swoją działalność na pozyskiwaniu finansowania dłużnego i reinwestowaniu pozyskanych środków w inwestycje budowlane (przede wszystkim w projekt Olivia Centre) prowadzone przez Grupę Poręczyciela. Pozyskiwane przez Emitenta środki są reinwestowane w ww. inwestycje za pośrednictwem spółek z Grupy Poręczyciela oraz podmiotów powiązanych poprzez Pana Macieja Grabskiego, w drodze obejmowania obligacji emitowanych przez takie podmioty lub udzielanie takim podmiot pożyczek. Tym samym spółki z Grupy Poręczyciela oraz podmioty powiązane poprzez Pana Macieja Grabskiego są jedynymi klientami Emitenta. Model biznesowy Emitenta i jego strategia nie jest wyodrębniona ze strategii i modelu biznesowego Grupy Poręczyciela.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Poręczyciela jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i czerpanie korzyści z najmu. Od 2022 r. Grupa rozszerzyła swoją działalność również na projekty mieszkaniowe, a w 2024 r. rozpoczęła pierwszą inwestycję na rynku PRS. Głównym projektem Grupy jest Olivia Centre – zespół budynków biurowych klasy A w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 472 o powierzchni łącznej ok. 177 tys. m<sup>2</sup> GLA. Olivia Centre to największy kompleks biurowy w Polsce o najwyższym standardzie. Inwestycja zlokalizowana jest w centrum miasta, przy głównej arterii komunikacyjnej łączącej całe Trójmiasto. Kompleks Olivia Centre charakteryzuje się nie tylko zdywersyfikowaną strukturą najemców, wśród których są zarówno polskie jak i międzynarodowe korporacje oraz firmy z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, głównie z branży R&D, IT i BPO/SSC, ale również realizuje funkcje usługowe mające istotny wpływ na strukturę przychodów. Na koniec czerwca 2024 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Centre wynosiło 92%.

Z uwagi na rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem polskim w kontekście inwestycji na rynku najmu instytucjonalnego, Grupa podjęła decyzję o zaangażowaniu się w tego typu projekty i przeznaczeniu banku ziemi oraz środków pieniężnych na realizację projektów z sektora PRS. Ostateczne przeznaczenie budynków i sposób ich realizacji uzależnione są od oczekiwań rynku, w tym przede wszystkim preferencji aktualnych najemców Olivia Centre oraz potencjalnych inwestorów.

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym modelu biznesowym zapewniającym zdolność Grupy do kontroli wszystkich istotnych procesów biznesowych od momentu wyboru i zakupu gruntu, poprzez etap projektowania i budowy nieruchomości, aż do komercjalizacji i zarządzania gotową nieruchomością oraz jej sprzedażą. Model biznesowy Grupy, w przypadku nieruchomości biurowych, opiera się na podejściu build-to-own, dzięki któremu Grupa akumuluje wartość obiektów w portfelu, które realizowane są przez spółki celowe, będące 100% własnością Poręczyciela. Równolegle Grupa korzysta ze wzrostu wartości posiadanych aktywów. Grupa dopuszcza możliwość sprzedaży całości lub kilku nieruchomości biurowych. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych lub PRS model zakłada sprzedaż do docelowego nabywcy indywidualnego lub instytucjonalnego jeszcze w trakcie budowy lub po skomercjalizowaniu nieruchomości.

Celem Grupy jest rozwój i rozpoczęcie nowych projektów w segmencie mieszkaniowym i PRS (Private Rented Sector) przy jednoczesnym utrzymaniu pozycji lidera na Trójmiejskim rynku nieruchomości komercyjnych, generującego stabilne dochody, skoncentrowanego na obszarze ESG oraz utrzymania najwyższej jakości aktywów. Opracowując strategię opartą na dywersyfikacji rodzajów inwestycji i obserwując tendencję rynku mieszkaniowego, w tym PRS, Grupa jest przygotowana do jej efektywnej i niezłocznej realizacji. Poprzez spółkę Olivia Complex sp. z o.o., Grupa posiada zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów (w tym projektów określanych jako w budowie lub w przygotowaniu) o powierzchni około 100 tys. m<sup>2</sup> PUM+GLA. Celem Grupy jest zbudowanie portfela o powierzchni ponad 100 tys. m<sup>2</sup> GLA w segmencie mieszkaniowym i PRS do 2030 r. i sprzedaż pierwszego projektu PRS do końca 2027 r.

### **Znaczeni Akcjonariusze Emitenta**

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest Poręczyciel – Tonsa Commercial REI N.V. Ponadto, Poręczyciel jest jedynym współlnikiem Komplementariusza. Poręczyciel jest zatem podmiotem bezpośrednio kontrolującym Emitenta,

	<p>a kontrola sprawowana przez Poręczyciela ma charakter kapitałowy, a ponadto sprawowana jest poprzez posiadanie 100% udziałów w kapitale zakładowym Komplementariusza.</p> <p>Podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta i Poręczyciela, a tym samym beneficjentem rzeczywistym Emitenta i Poręczyciela jest Pan Maciej Grabski.</p> <p><b>Główni dyrektorzy zarządzający Emitenta</b></p> <p>Jedynym komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Jedynym członkiem zarządu Komplementariusza jest Pan Maciej Grabski.</p> <p><b>Biegli rewidenci</b></p> <p>Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 r. oraz za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. przeprowadziła Gdańska Grupa Audytorów sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (80-126) przy ul. Cedrowej 31/U3, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4192 („GGA”), wydając sprawozdania z badania zawierające opinie bez zastrzeżeń. W imieniu GGA badanie ww. sprawozdań finansowych przeprowadził Tomasz Szanel (nr w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów: 10931), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.</p>																																																																																																												
<p>Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?</p>	<p>Wybrane informacje dotyczące zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Emitenta:</p> <table border="1" data-bbox="336 730 1465 882"> <thead> <tr> <th>Rachunek zysków i strat (tys. zł)</th> <th>2023 badane</th> <th>2022 (porównywalne, badane)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zysk (strata) ze sprzedaży</td> <td>(987)</td> <td>(1 486)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</td> <td>(991)</td> <td>(1 380)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto</td> <td>(6 004)</td> <td>(4 209)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto</td> <td>(4 967)</td> <td>(2 333)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: HIF Emitenta</p> <p>Wybrane informacje dotyczące bilansu Emitenta:</p> <table border="1" data-bbox="336 943 1465 1317"> <thead> <tr> <th>Bilans (tys. zł)</th> <th>31.12.2023 badane</th> <th>31.12.2022 (porównywalne, badane)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Aktywa</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Aktywa trwałe</b></td> <td><b>251 641</b></td> <td><b>195 599</b></td> </tr> <tr> <td>Długoterminowe aktywa finansowe</td> <td>239 087</td> <td>184 693</td> </tr> <tr> <td><b>Aktywa obrotowe</b></td> <td><b>24 115</b></td> <td><b>19 245</b></td> </tr> <tr> <td>– środki pieniężne w kasie i na rachunkach</td> <td>14 182</td> <td>9 941</td> </tr> <tr> <td><b>Suma aktywów</b></td> <td><b>275 757</b></td> <td><b>214 844</b></td> </tr> <tr> <td><b>Pasywa</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Kapitał własny</b></td> <td><b>(1 236)</b></td> <td><b>(1 267)</b></td> </tr> <tr> <td>Rezerwy na zobowiązania</td> <td>8 757</td> <td>5 462</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania długoterminowe</td> <td>201 720</td> <td>210 093</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania krótkoterminowe</td> <td>66 514</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td><b>Zobowiązania ogółem</b></td> <td><b>268 235</b></td> <td><b>210 649</b></td> </tr> <tr> <td><b>Kapitał własny, rezerwy i zobowiązania</b></td> <td><b>275 757</b></td> <td><b>214 844</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: HIF Emitenta</p> <p>Wybrane informacje dotyczące rachunku przepływów pieniężnych Emitenta:</p> <table border="1" data-bbox="336 1377 1465 1832"> <thead> <tr> <th>Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)</th> <th>2023 badane</th> <th>2022 (porównywalne, badane)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) netto</td> <td>(4 967)</td> <td>(2 333)</td> </tr> <tr> <td>Korekty razem</td> <td>1 588</td> <td>(3 601)</td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b></td> <td><b>(3 380)</b></td> <td><b>(5 934)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wpływy</td> <td>22 001</td> <td>15 263</td> </tr> <tr> <td>Wydatki</td> <td>(56 300)</td> <td>(15 900)</td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b></td> <td><b>(34 299)</b></td> <td><b>(637)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wpływy</td> <td>99 089</td> <td>44 825</td> </tr> <tr> <td>Wydatki</td> <td>(57 228)</td> <td>(40 620)</td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej</b></td> <td><b>41 861</b></td> <td><b>4 205</b></td> </tr> <tr> <td><b>Przeptywy pieniężne netto razem</b></td> <td><b>4 183</b></td> <td><b>(2 365)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b></td> <td><b>4 241</b></td> <td><b>(2 355)</b></td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne na początek okresu</td> <td>9 952</td> <td>12 307</td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne na koniec okresu</td> <td>14 134</td> <td>9 952</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: HIF Emitenta</p>	Rachunek zysków i strat (tys. zł)	2023 badane	2022 (porównywalne, badane)	Zysk (strata) ze sprzedaży	(987)	(1 486)	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(991)	(1 380)	Zysk (strata) brutto	(6 004)	(4 209)	Zysk (strata) netto	(4 967)	(2 333)	Bilans (tys. zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 (porównywalne, badane)	<b>Aktywa</b>			<b>Aktywa trwałe</b>	<b>251 641</b>	<b>195 599</b>	Długoterminowe aktywa finansowe	239 087	184 693	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>24 115</b>	<b>19 245</b>	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 182	9 941	<b>Suma aktywów</b>	<b>275 757</b>	<b>214 844</b>	<b>Pasywa</b>			<b>Kapitał własny</b>	<b>(1 236)</b>	<b>(1 267)</b>	Rezerwy na zobowiązania	8 757	5 462	Zobowiązania długoterminowe	201 720	210 093	Zobowiązania krótkoterminowe	66 514	556	<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>268 235</b>	<b>210 649</b>	<b>Kapitał własny, rezerwy i zobowiązania</b>	<b>275 757</b>	<b>214 844</b>	Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	2023 badane	2022 (porównywalne, badane)	<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			Zysk (strata) netto	(4 967)	(2 333)	Korekty razem	1 588	(3 601)	<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 380)</b>	<b>(5 934)</b>	<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			Wpływy	22 001	15 263	Wydatki	(56 300)	(15 900)	<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(34 299)</b>	<b>(637)</b>	<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			Wpływy	99 089	44 825	Wydatki	(57 228)	(40 620)	<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>41 861</b>	<b>4 205</b>	<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>4 183</b>	<b>(2 365)</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>4 241</b>	<b>(2 355)</b>	Środki pieniężne na początek okresu	9 952	12 307	Środki pieniężne na koniec okresu	14 134	9 952
Rachunek zysków i strat (tys. zł)	2023 badane	2022 (porównywalne, badane)																																																																																																											
Zysk (strata) ze sprzedaży	(987)	(1 486)																																																																																																											
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(991)	(1 380)																																																																																																											
Zysk (strata) brutto	(6 004)	(4 209)																																																																																																											
Zysk (strata) netto	(4 967)	(2 333)																																																																																																											
Bilans (tys. zł)	31.12.2023 badane	31.12.2022 (porównywalne, badane)																																																																																																											
<b>Aktywa</b>																																																																																																													
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>251 641</b>	<b>195 599</b>																																																																																																											
Długoterminowe aktywa finansowe	239 087	184 693																																																																																																											
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>24 115</b>	<b>19 245</b>																																																																																																											
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 182	9 941																																																																																																											
<b>Suma aktywów</b>	<b>275 757</b>	<b>214 844</b>																																																																																																											
<b>Pasywa</b>																																																																																																													
<b>Kapitał własny</b>	<b>(1 236)</b>	<b>(1 267)</b>																																																																																																											
Rezerwy na zobowiązania	8 757	5 462																																																																																																											
Zobowiązania długoterminowe	201 720	210 093																																																																																																											
Zobowiązania krótkoterminowe	66 514	556																																																																																																											
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>268 235</b>	<b>210 649</b>																																																																																																											
<b>Kapitał własny, rezerwy i zobowiązania</b>	<b>275 757</b>	<b>214 844</b>																																																																																																											
Rachunek przepływów pieniężnych (tys. zł)	2023 badane	2022 (porównywalne, badane)																																																																																																											
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>																																																																																																													
Zysk (strata) netto	(4 967)	(2 333)																																																																																																											
Korekty razem	1 588	(3 601)																																																																																																											
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 380)</b>	<b>(5 934)</b>																																																																																																											
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>																																																																																																													
Wpływy	22 001	15 263																																																																																																											
Wydatki	(56 300)	(15 900)																																																																																																											
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(34 299)</b>	<b>(637)</b>																																																																																																											
<b>Przeptywy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>																																																																																																													
Wpływy	99 089	44 825																																																																																																											
Wydatki	(57 228)	(40 620)																																																																																																											
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>41 861</b>	<b>4 205</b>																																																																																																											
<b>Przeptywy pieniężne netto razem</b>	<b>4 183</b>	<b>(2 365)</b>																																																																																																											
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>4 241</b>	<b>(2 355)</b>																																																																																																											
Środki pieniężne na początek okresu	9 952	12 307																																																																																																											
Środki pieniężne na koniec okresu	14 134	9 952																																																																																																											
<p>Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?</p>	<p>Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta to:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ryzyko wynikające z przeznaczenia Emitenta jako spółki utworzonej w celu pozyskiwania finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela, co powoduje, że zasadniczą część aktywów Emitenta składa się z wierzycelności wobec spółek projektowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Poręczyciela,</li> </ol>																																																																																																												

	<p>w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych do spółek z Grupy Poręczyciela lub objętych obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela, a z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta stanowią zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności, przede wszystkim, 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;</p> <p>2. Ryzyko utraty płynności przez Emitenta, wynikające przede wszystkim z faktu, że głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu Olivia Centre. Istnieje zatem ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań podmiotów z Grupy Poręczyciela wobec Emitenta, co może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji.</p>
<p><b>Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych</b></p>	
<p>Jakie są główne cechy papierów wartościowych?</p>	<p>Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje będą zdematerializowane - zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PL0LVFN00079. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisania Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych.</p> <p>Przedmiotem oferty publicznej jest do 39.896 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 39.896.000 PLN.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji jest złoty (PLN).</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, dzień wykupu Obligacji został ustalony na 24 kwietnia 2029 r.</p> <p>Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty Odsetek (Oprocentowania) oraz zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w zależności od terminu wcześniejszego wykupu). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wcześniejszego wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu zbywalność Obligacji będzie ograniczona. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie określonego w Warunkach Emisji terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji. Emitent będący w zwłocie z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>
<p>Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?</p>	<p>Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst).</p>
<p>Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?</p>	<p><b>Charakter i zakres zabezpieczenia oraz Podmiot Zabezpieczający</b></p> <p>Obligacje emitowane są jako zabezpieczone.</p> <p>Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji, udzielone przez Poręczyciela na podstawie zawartej z Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia z dnia 12 lipca 2024 r., której kopia została opublikowana na stronie internetowej Emitenta (<a href="http://www.[.]oliviacentre[.]com">www.[.]oliviacentre[.]com</a>). Poręczenie udzielone zostało do maksymalnej wysokości równej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu,</p>

tj. nie więcej niż 225.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w okresie trwania Programu, nie dłużej jednak niż do 31 grudnia 2040 r. W celu dodatkowego zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych Poręczyciela z tytułu udzielonego Poręczenia, Poręczyciel złożył w dniu 16 lipca 2024 r. oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu Poręczenia, którego kopia została opublikowana na stronie internetowej Emitenta ([www.oliviacentre.com](http://www.oliviacentre.com)).

Poręczycielem jest Tonsa Commercial REI N.V., spółka utworzona i działająca pod prawem niderlandzkim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Rotterdam, Niderlandy, zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Niderlandzkiej Izby Handlu pod numerem 73088870. Poręczyciel posiada kod LEI 8945003FY1D8XA5X8333.

#### **Stosowne kluczowe informacje finansowe Grupy Poręczyciela**

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Grupy Poręczyciela:

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (tys. EUR)	2023 badane	2022 (badane)
Przychód netto z najmu	25 964	24 997
Zysk operacyjny netto	2 098	42 538
Zysk przed opodatkowaniem	1 229	35 182
<b>Zysk za rok po opodatkowaniu</b>	<b>3 721</b>	<b>26 720</b>
Różnice kursowe z przeliczenia operacji w walutach obcych	17 413	(3 808)
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>17 413</b>	<b>(3 808)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy</b>	<b>21 134</b>	<b>22 912</b>
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej	21 134	22 912

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej (tys. EUR)	31.12.2023 (badane)	31.12.2022 (badane)
<b>Aktywa</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>565 068</b>	<b>544 765</b>
Inwestycje stałe	483 836	473 294
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	38 866	27 892
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>53 289</b>	<b>41 111</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 247	23 754
<b>Suma aktywów</b>	<b>618 357</b>	<b>585 876</b>
<b>Pasywa</b>		
<b>Całkowity kapitał własny</b>	<b>239 626</b>	<b>218 449</b>
Zobowiązania długoterminowe	303 841	306 318
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>74 890</b>	<b>61 109</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>378 731</b>	<b>367 427</b>
<b>Razem pasywa</b>	<b>618 357</b>	<b>585 876</b>

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy Poręczyciela:

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (tys. EUR)	2023 badane	2022 (badane)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 229	35 182
Korekty:	20 988	(13 272)
<b>Operacyjne przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>30 217</b>	<b>21 910</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>32 620</b>	<b>22 706</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>31 715</b>	<b>21 885</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7 135)</b>	<b>(10 651)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto przed działalnością finansową</b>	<b>24 579</b>	<b>11 234</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(15 086)</b>	<b>(13 586)</b>
Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	9 493	(2 352)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23 754	26 107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	33 247	23 754

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela

#### **Najistotniejsze czynniki ryzyka dotyczące Poręczyciela i Grupy Poręczyciela**

Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Poręczyciela i Grupy Poręczyciela to:

1. Ryzyko utraty płynności przez Poręczyciela, związane z faktem, że Poręczyciel jest spółką o charakterze holdingowym kontrolującym Emitenta oraz Spółki Zależne, a zatem głównym aktywem Poręczyciela są odpowiednio akcje i udziały podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. Jednocześnie Poręczyciel – jako

	<p>podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania zaciąganego przez podmioty z Grupy Poręczyciela – jest i będzie narażony na ryzyko konieczności spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez podmioty z Grupy Poręczyciela w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań, w szczególności w przypadku ziszczenia się ryzyk charakterystycznych dla działalności Grupy Poręczyciela. Wobec nieposiadania przez Poręczyciela płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów (akcje lub udziały Spółek Zależnych), lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia, lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Ryzyko wzrostu ponoszonych przez Grupę kosztów finansowania wynikające z potencjalnego wzrostu stóp procentowych lub zmiany kursów walutowych;</li> <li>3. Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych;</li> <li>4. Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie;</li> <li>5. Ryzyko związane z modelem finansowania działalności Grupy Poręczyciela opartym na zewnętrznym finansowaniu pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji;</li> <li>6. Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym;</li> <li>7. Ryzyko braku nowych najemców lub niewypłacalności najemców.</li> </ol>
<p>Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?</p>	<p>Najistotniejsze czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji to: (i) ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta, (ii) ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia (będącego jedynie zobowiązaniem Poręczyciela) jako zabezpieczenia obligacji emitowanych w ramach Programu, (iii) ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń, (iv) ryzyko niezyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi, (v) ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą oraz (vi) ryzyko zmiany stopy procentowej.</p>
<p><b>Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym</b></p>	
<p>Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?</p>	<p><b>Opis warunków oferty</b></p> <p>Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia w Spółce IV programu emisji obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. W ramach Programu Emisji Obligacji dotychczas wyemitowane zostały: (i) obligacje serii P2024A o łącznej wartości nominalnej 11.678.000 EUR, oraz (ii) obligacje serii P2024B o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN.</p> <p><b>Cena emisyjna</b></p> <p>Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN.</p> <p><b>Próg emisji</b></p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p><b>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</b></p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 31 marca 2025 r.  Termin zakończenia przyjmowania zapisów wśród Inwestorów Indywidualnych: 11 kwietnia 2025 r.  Termin zakończenia przyjmowania zapisów wśród Inwestorów Instytucjonalnych: 14 kwietnia 2025 r. do godz. 10:00  Planowany termin warunkowego przydziału: 14 kwietnia 2025 r.  Planowany Dzień Emisji: 24 kwietnia 2025 r.</p> <p><b>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</b></p> <p>Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych.</p>

### **Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji**

Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Noble Securities S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A. i Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

### **Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje**

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem sieci Internet), o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

### **Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje**

Zapis powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego, z zastrzeżeniem możliwości opłacenia zapisu składanego przez Inwestora Instytucjonalnego, który może być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) i ich ceny emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) w imieniu Emitenta.

### **Opis zasad, według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji**

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od 39.896, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.

### **Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora**

Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 39.896.000 PLN, a zatem przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1.246.776 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 38.649.224 PLN.

	<p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
<p>Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?</p>	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.</p>
<p>Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?</p>	<p><b>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych</b></p> <p>Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane bezpośrednio lub pośrednio na rozwój działalności Grupy Poręczyciela oraz obsługę i refinansowanie obecnego zadłużenia Emitenta, w szczególności na przedterminowy wykup lub odkup w celu umorzenia (według uznania Emitenta) wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii N.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną objęte szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 38.649.224 PLN.</p> <p><b>Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</b></p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji.</p> <p><b>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</b></p> <p>Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregokolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.</p>

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2024C –  
MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW NA OBLIGACJE**

**Lista POK  
Noble Securities S.A.**

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	POK Częstochowa	42-200	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4
2	POK Gdańsk	80-309	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C (Budynek Olivia Star, parter)
3	POK Katowice	40-009	Katowice	ul. Młyńska 21/23 40-098 Katowice
4	POK Kraków	30-081	Kraków	ul. Królewska 57
5	POK Łódź	90-318	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84
6	POK Poznań	61-888	Poznań	ul. Półwiejska 42 (Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2)
7	POK Warszawa	00-838	Warszawa	ul. Prosta 67 (Budynek Skyliner, piętro 13)
8	POK Wrocław	53-611	Wrocław	ul. Strzegomska 42 AB Budynek Millennium Tower IV nr 6.04, piętro VI)

**Lista POK  
Dom Maklerski BDM S.A.**

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojałowskiego 27
2	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35
3	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67
6	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
9	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74



**Lista POK**

**Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**

<b>L.p.</b>	<b>Nazwa punktu sprzedaży</b>	<b>Kod pocztowy</b>	<b>Miasto</b>	<b>Ulica</b>
1	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100
2	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24
3	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16
4	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20
5	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1
6	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78
7	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2
8	POK Toruń	87-100	Toruń	ul. Grudziądzka 46-48
9	POK Bydgoszcz	85-130	Bydgoszcz	ul. Grudziądzka 3/7
10	POK Rzeszów	35-001	Rzeszów	ul. J. Piłsudskiego 32