

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

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

Gdańsk, 16 marca 2023 r.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII S

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 BMR;
- 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 Płatniczy”** oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.4. **„Agent Techniczny”** oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS;
- 1.1.5. **„ASO Catalyst”, „ASO”** oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.6. **„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;
- 1.1.7. **„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;
- 1.1.8. **„Depozytariusz”** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.9. **„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;
- 1.1.10. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW,

- 1.1.11. „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;
- 1.1.12. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.13. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.14. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.15. „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;
- 1.1.16. „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;
- 1.1.17. „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 8.2, 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;
- 1.1.18. „Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.19. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.9.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.20. „Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** oznacza termin ustalony zgodnie z pkt. 8.2.09 lit. a) Warunków Emisji;
- 1.1.21. „Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A.) pod adresem: 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, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych (wpłaconym w całości);

- 1.1.22. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza NS lub M/S;
- 1.1.23. **„Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.24. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.1.25. **„Grupa OBC”** oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościami właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
- 1.1.26. **„Grupa Poręczyciela”** oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.1.27. **„Inwestor”** oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.28. **„Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 1.1.29. **„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.30. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.31. **„Komunikat Aktualizujący”** oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.32. **„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;
- 1.1.33. **„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;
- 1.1.34. **„Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.35. **„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;

- 1.1.36. „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;
- 1.1.37. „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 proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.38. „MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.39. „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);
- 1.1.40. „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);
- 1.1.41. „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;
- 1.1.42. „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;
- 1.1.43. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.44. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.45. „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;

- 1.1.46. „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;
- 1.1.47. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6. pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 13 lipca 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);
- 1.1.48. „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;
- 1.1.49. „Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.50. „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;
- 1.1.51. „Poręczyciel”** oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.1.52. „Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.53. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.54. „I Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS przez Emitenta począwszy od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. o łącznej wartości 100 000 000,00 zł;
- 1.1.55. „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;
- 1.1.56. „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.
- 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;
- 1.1.58. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 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;
- 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. 2.3 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 mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.

- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.6.** Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia 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 S, 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,
- 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 wstępnej alokacji Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zarejestrowaniu Obligacji w KDPW w trybie rozrachunku w rozumieniu Regulacji KDPW.

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. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

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

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

2.2. Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.3. Wartość nominalna jednej Obligacji

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

2.4. Cena emisyjna jednej Obligacji

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

2.5. Wielkość emisji

2.5.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 11 500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) Obligacji.

2.5.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 11 500 000 (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

2.5.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie określona z chwilą zakończenia rozrachunku emisji Obligacji w systemie KDPW, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji. O ostatecznej liczbie i wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji Emitent poinformuje Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

2.6. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.6.1. 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. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) na podstawie Uchwały 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;

2.6.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

2.7. Dzień Emisji

2.7.1. Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest 13 kwietnia 2023 r.

2.8. Próg Emisji

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

2.9. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

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

2.9.2. Dniem Wykupu jest dzień 13 października 2026 r.

2.9.3. 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.

2.9.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

2.9.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

- 2.9.6.** 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 6,0 p.p. (sześć i 00/100 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:
- (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 (w tym 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;

(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 12.4 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,

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 jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub 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,

„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.	13 kwietnia 2023 r.	13 lipca 2023 r.
2.	13 lipca 2023 r.	13 października 2023 r.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
3.	13 października 2023 r.	13 stycznia 2024 r.
4.	13 stycznia 2024 r.	13 kwietnia 2024 r.
5.	13 kwietnia 2024 r.	13 lipca 2024 r.
6.	13 lipca 2024 r.	13 października 2024 r.
7.	13 października 2024 r.	13 stycznia 2025 r.
8.	13 stycznia 2025 r.	13 kwietnia 2025 r.
9.	13 kwietnia 2025 r.	13 lipca 2025 r.
10.	13 lipca 2025 r.	13 października 2025 r.
11.	13 października 2025 r.	13 stycznia 2026 r.
12.	13 stycznia 2026 r.	13 kwietnia 2026 r.
13.	13 kwietnia 2026 r.	13 lipca 2026 r.
14.	13 lipca 2026 r.	13 października 2026 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. 8.3.01 Warunków Emisji.

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

4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Techniczny, 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 któregośkolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

- 4.7. Agent Techniczny, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregośkolwiek 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 Programu III, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu III, 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 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z III Programu.
- 5.5. Nie później niż do Dnia Emisji Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie 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 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 zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 5.6. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi

Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.

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

6. CEL EMISJI

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

7. WARUNKI WSTĘPNEJ ALOKACJI OBLIGACJI

- 7.1 Wstępna alokacja Obligacji zostanie dokonana pod warunkiem złożenia Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

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

8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

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

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;
- b) jeżeli Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym;
- c) jeżeli Pan Maciej Grabski, posiadający numer PESEL 68102705258 lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w TONSA Luksemburg;
- d) jeżeli Emitent lub Poręczyciel dokona Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- e) Jeżeli Poręczyciel wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji, wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 1 mln zł rocznie lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy lub skupu akcji, wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji Spółki Publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych Projektów OBC;
- f) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia lub, gdy Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił;
- g) jeżeli jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:
 - zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz Spółek Projektowych, które znajdują się lub znajdują się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub,
 - zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych lub,
 - zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla Projektu lub Projektów OBC do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego Projektu OBC lub Projektów OBC lub,
 - 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 13 kwietnia 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 jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki,
- chyba że jest to osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji Projekty OBC i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów OBC lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma udzielonych pożyczek będzie nie większa

niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);

- 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 uprawniali wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- o) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 11 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.
- p) jeżeli Emitent:
 - a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatoriuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatoriuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatoriuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatoriuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
 - b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatoriuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatoriuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym a przed publikacją protokołu jest ważne i winno zostać spełnione przez Emitenta.

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

8.2.05 Jeżeli zdarzenie stanowiące Przypadek Naruszenia zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatoriusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia, stanowiący podstawę żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatoriusza.

8.2.06 Żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza w terminie rozpoczynającym się od daty wystąpienia Przypadku Naruszenia do daty przypadającej 30 dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia, przy czym nie później niż 60 dni od daty publikacji przez Emitenta informacji, która pozwoliła na identyfikację zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, z zastrzeżeniem punktu 8.2.05.

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

- a) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały,
- b) pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 8.2.03, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

8.2.08 W zakresie zdarzeń uprawniających do przedterminowego wykupu opisanych pkt 8.2.01, 8.2.02 oraz 8.2.03 powyżej, Emitent zobligowany jest do poinformowania NS, M/S i Administratora Zabezpieczenia o naruszeniu niezwłocznie po jego wykryciu. Jeżeli naruszenie, o którym mowa w pkt. 8.2.03 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 8.2.04 oraz potwierdza się obowiązek realizacji przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z 8.2.09.

8.2.09 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w terminach zgodnych z pkt. 8.2.06, 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.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

- a) 1,25% (jeden i 25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I 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.

8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

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

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

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

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

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

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

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

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu

Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

- 8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.1** Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.2** Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.3** W przypadku wystąpienia i trwania niżej wskazanych zdarzeń:
- a) jeżeli niezawinione przez Emitenta opóźnienie w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji przekracza 3 dni,
 - b) jeżeli Emitent nie doprowadzi do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z niniejszych Warunków Emisji,
 - c) w przypadku zgłoszenia żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Administratora Zabezpieczenia
 - d) gdy, wystąpi którakolwiek z przesłanek określonych w pkt. 8.2.01 i 8.2.03 z zastrzeżeniem pkt. 8.2.05 i 8.2.07 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.

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

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1** Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2** Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.
- 10.3** Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Nie ma gwarancji, że obrót wtórny zostanie zapewniony. Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst planowane jest najpóźniej w Dniu Emisji.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1** Emitent oraz Poręczyciel, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela poprzez jego zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał

obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.

- 11.2** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.
- 11.3** Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 8.2.03 za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”). W Oświadczeniu Zgodności.
- 11.4** Emitent jest zobowiązany dostarczać operaty szacunkowe dotyczące biurowych Projektów OBC do NS i M/S 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 wiarygodności bankowych lub obligacji.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
 - 12.1.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
 - 12.1.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 12.2** Celem zmiany danych Inwestora, Inwestor zobowiązany jest skontaktować się z Firmą inwestycyjną, która przyjęła Formularz Zapisu najpóźniej do Dnia Emisji.
- 12.3** Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.4** Z zastrzeżeniem Regulacji Catalyst, wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez ich zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

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

14. OPODATKOWANIE

- 14.1** Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 14.2** Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

- 14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
- 14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
- 14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1** Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylenia 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.
- 15.2** Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia, przez Poręczyciela Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji oraz zawarcia z Poręczycielem umowy poręczenia na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
- 15.2.02 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.
- 15.3** Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

17. ZAŁĄCZNIKI

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

- 17.2** Załącznikami do Warunków Emisji są:

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

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

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Załącznik nr 4: Umowa Poręczenia,

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

Gdańsk, dnia 16 marca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień **31 grudnia 2022 r.** wyniosła **201 545 108,53 zł**, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **405 468,32 zł**.

Gdańsk, dnia 16 marca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

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

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

Gdańsk, dnia 16 marca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

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;

- 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 przekaże 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.

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 zwrotem 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.

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

13.

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

14.

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

15.

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

16.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

18.

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

19.

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

20.

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

21.

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

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 16 marca 2023 r.

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4
UMOWA PORĘCZENIA

UMOWA PORĘCZENIA	GUARANTEE AGREEMENT
<p>zawarta dnia 15 marca 2023 roku w Rotterdamie, pomiędzy:</p> <p>Tonsa Commercial REI N.V., 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>GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska 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>§ 1. Oświadczenia</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>concluded on March 15th, 2023, in Rotterdam, between:</p> <p>Tonsa Commercial REI N.V., 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>GWG Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska 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>§ 1. Statements</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;">§ 2. Poręczenie</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;">§ 2. Guarantee</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"> kwotę, której zapłaty żąda Administrator Zabezpieczenia od Poręczyciela, termin płatności liczony od dnia otrzymania wezwania przez Poręczyciela, numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności. <ol style="list-style-type: none"> Zapłatę kwoty wskazanej w wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia w nim wskazanego. Płatność kwoty wskazanej w wezwaniu winna być dokonana w polskich złotych. 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. 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. 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. 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 	<p>request from the Security Administrator, which will indicate:</p> <ol style="list-style-type: none"> the amount demanded by the Security Administrator from the Guarantor, the payment deadline counted from the date of receipt of the call by the Guarantor, the number of the bank account to which the payment should be made. <ol style="list-style-type: none"> 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. The payment of the amount indicated in the summons should be made in Polish zlotys. 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. 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. 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. 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
---	--

<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 („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.</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 zrekomensowania 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>14. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w Warunkach Emisji Obligacji.</p> <p>§ 3. Postanowienia końcowe</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Zmiana niniejszej Umowy dla swojej ważności musi być dokonana w formie pisemnej z możliwością wykorzystania formy podpisu elektronicznego kwalifikowanego. 3. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie. 4. Dla rozwiązania sporów pomiędzy Stronami właściwy będzie sąd powszechny właściwy dla Emitenta w dniu zawarcia niniejszej Umowy. 5. Umowę, jeśli zawarto w formie pisemnej, sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. 6. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim i angielskim. W przypadku rozbieżności rozstrzygająca jest treść w języku polskim. 	<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. Capitalized terms not defined in this document are defined in the Bond Issue Terms.</p> <p>§ 3. Final Provisions</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3. The law applicable to the Agreement is Polish law. 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. 5. The contract, if concluded in writing, was drawn up in two identical copies, one for each of the Parties. 6. This Agreement has been drawn up in Polish and English. In case of discrepancies, the content in Polish shall prevail.
---	--

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 Grabki
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

Załącznik nr 5

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PORĘCZycIELA

REPERTORIUM A Nr [**]/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (...2023) w Kancelarii Notarialnej w _____ przy ulicy _____, przede mną notariuszem _____, stawili się: -----

1) ...,

2) ...,

obaj działający w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niderlandy (dalej jako „**Poręczyciel**”), jako pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza załączone do niniejszego aktu oświadczenie i pełnomocnictwo sporządzone dnia ... dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (...2023) w Kancelarii Notarialnej w _____ przy ulicy _____, przede mną notariuszem _____ (Rep. //), zwani dalej „**Stawającymi**” lub „**Przedstawicielami Poręczyciela**”. -----
Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej. -----

Słowa i wyrażenia pisane wielką literą w niniejszym akcie, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji z dnia ... 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 ... 2023 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWG 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 niespełniania 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 Poręčeniem, 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 6 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 jakakolwiek 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 __ 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, -----
- poddają Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii na rzecz Administratora Zabezpieczenia to jest spółki pod firmą GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI spółka partnerska z siedzibą w Warszawie wykonującego prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy egzekucji z całego majątku tej spółki, wprost z tego aktu notarialnego, w trybie art. 777**

§ 1 pkt 5) k.p.c. do kwoty 225.000.000, 00 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 poinformował Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c.-----

§ 5.

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

§ 6.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel. -----

§ 7.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany