

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ
OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.
z siedzibą w Warszawie
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych
w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 22 lutego 2024 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 27.000 (dwudziestu siedmiu tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 (dwudziestu siedmiu milionów) złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Forma prawna:	spółka komandytowo-akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa
TEL:	22 435 47 87
Adres poczty elektronicznej:	okam@okam.pl
Adres strony internetowej:	okam.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000486949
REGON:	141220608
NIP:	5252415306
KOD LEI	259400OH0MWE66CXPQ27

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Oznaczenie emisji	Seria A
Liczba	27.000 (dwadzieścia siedem)
Rodzaj	zabezpieczone na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego, obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M + 4,39 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	12 lipca 2025
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	PLO266000036

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	4
SPIS TREŚCI		5
II.	CZYNNIKI RYZYKA	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	9
2.1.1	<i>Ryzyko związane z uzależnieniem zdolności finansowej Emitenta do obsługi obligacji od zwrotu pożyczek od Grupy Poręczyciela</i>	<i>9</i>
2.2	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela	10
2.2.1	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy</i>	<i>10</i>
2.2.2	<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</i>	<i>10</i>
2.2.3	<i>Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania</i>	<i>10</i>
2.2.4	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań</i>	<i>11</i>
2.2.5	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	<i>11</i>
2.2.6	<i>Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich</i>	<i>12</i>
2.2.7	<i>Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych</i>	<i>12</i>
2.2.8	<i>Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji</i>	<i>12</i>
2.3	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji	13
2.3.1	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	<i>13</i>
2.3.2	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	<i>14</i>
2.3.3	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji</i>	<i>16</i>
2.3.4	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji</i>	<i>16</i>
2.3.5	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną</i>	<i>16</i>
2.3.6	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń</i>	<i>17</i>
2.3.7	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy</i>	<i>17</i>
2.3.8	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym</i>	<i>17</i>
2.4	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst	17
2.4.1	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>	<i>17</i>
2.4.2	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>	<i>19</i>
2.4.3	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności</i>	<i>20</i>
2.4.4	<i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW</i>	<i>20</i>
2.4.5	<i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF</i>	<i>21</i>
2.5	Inne ryzyka	23
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	24
3.1.	Oświadczenie Emitenta	24
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	24
IV.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	25
4.1.	Cele emisji	25
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	25

4.3.	Wielkość emisji.....	25
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	25
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	25
4.6.	Wykup Obligacji	26
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	27
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	27
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	27
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot	31
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji.....	31
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych.....	32
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	32
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	32
V.	DANE O EMITENCIE.....	37
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer edług właściwej identyfikacji podatkowej	37
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	37
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent	37
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	37
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	38
5.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	38
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	38
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	38
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	38

5.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	39
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,	39
5.11.1.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.....</i>	<i>44</i>
5.11.2.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta</i>	<i>44</i>
5.11.3.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)</i>	<i>44</i>
5.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	45
5.12.1.	<i>Struktura Grupy Poręczyciela</i>	<i>46</i>
5.12.2.	<i>Wybrane projekty Grupy Okam.....</i>	<i>46</i>
5.12.3.	<i>Harmonogram projektów mieszkaniowych.....</i>	<i>48</i>
5.12.4.	<i>Parametry projektów mieszkaniowych</i>	<i>48</i>
5.12.5.	<i>Bank ziemi</i>	<i>49</i>
5.12.6.	<i>Wybrane zrealizowane projekty - Warszawa</i>	<i>49</i>
5.12.7.	<i>Potencjał wynikowy 2023-2024.....</i>	<i>50</i>
5.12.8.	<i>Otoczenie rynkowe</i>	<i>50</i>
5.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym	52
5.14.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	52
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	52
5.16.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	53
5.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	53
5.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	53

5.19.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	53
5.20.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	54
5.21.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	54
5.22.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	58
VI.	INFORMACJE DODATKOWE	59
VII.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA.....	59
7.1.	Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022.....	60
7.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2022.....	86
7.3.	Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022	90
7.4.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za rok obrotowy 2022.....	99
7.5.	Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam za rok obrotowy 2022	139
7.6.	Sprawozdanie z działalności Grupy Poręczyciela za 2022	143
7.7.	Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za półrocze 2023 r.	158
7.9.	Półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za półrocze 2023 r.	172
7.10.	Sprawozdanie Zarządu Grupy Poręczyciela za półrocze 2023 r.	188
VIII.	ZAŁĄCZNIKI	203
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	203
8.2.	Ujednolicony i aktualny tekst statutu spółki Emitenta	209
8.3.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	221
8.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	227
8.5.	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki	247
8.6.	Umowy z Administratorem Hipoteki	259
8.7.	Umowa poręczenia	279
8.8.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia.....	288
8.9.	Definicje i objaśnienia skrótów	290

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

2.1.1 Ryzyko związane z uzależnieniem zdolności finansowej Emitenta do obsługi obligacji od zwrotu pożyczek od Grupy Poręczyciela

Ryzyko, że dłużnicy Emitenta nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań w należyтым i terminowym czasie stanowi ryzyko kredytowe dla Emitenta. Biorąc pod uwagę, że wpływy z emisji Obligacji będą udzielane przez Emitenta jako forma finansowania wewnątrzgrupowego dla Poręczyciela i jego Jednostek Zależnych (Grupa Poręczyciela) zdolność Emitenta do spłaty swoich zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od zdolności Grupy Poręczyciela dla realizacji zobowiązań Emitenta.

Znaczące uzależnienie Emitenta od Poręczyciela oraz wszelkie ryzyka po stronie Poręczyciela opisane w punkcie „Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela” poniżej mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela

2.2.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy Poręczyciela. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabi złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

2.2.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki finansowe Grupy Poręczyciela uzależnione są od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Ich poziom przychodów uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymagania instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę Poręczyciela, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Poręczyciela.

2.2.3 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy Poręczyciela. Istotne znaczenie w tym zakresie ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego ma również - bezpośrednio i pośrednio - wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" KNF na parametry aktywności kredytowej banków w sferze kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, na punkt odcięcia procedur i metodologii oceny ryzyka kredytowego, na kształtowanie się ofert banków i instytucji finansowych dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływa drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Wysokość stawki WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wzrósł do ok. 7% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor został zmniejszony do 2,5 p.p.

2.2.4 Ryzyko spadku cen mieszkań

Wpływ na osiągnięte przez Grupę Poręczyciela przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Poręczycielowi nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Poręczyciela oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa Poręczyciela prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Poręczyciel zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

2.2.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Grupie Poręczyciela, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela.

2.2.6 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez Grupę Poręczyciela inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (ii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iii) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych, (iv) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (v) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

2.2.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Grupa Poręczyciela pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu – opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac – Grupa Poręczyciela ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Poręczyciela.

2.2.8 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Grupa Poręczyciela prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągane przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Poręczyciel dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Poręczyciel na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

2.3.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

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

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

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

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

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

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

2.3.2 Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy

wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

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

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Metodyka kalkulacji indeksu WIRON jest tożsama z wcześniej opracowanym i publikowanym przez GPW Benchmark indeksem WIRD. Zmianie uległa jedynie nazwa indeksu, aby lepiej odzwierciedlić jego charakterystykę.

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

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych na posiedzeniu w dniu 25 października 2023 roku KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych. Nowy termin został określony na koniec 2027 r.

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

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.3.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

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

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

2.3.4 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będzie m.in. hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach gruntowych na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej, do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

2.3.5 Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Między Emitentem a spółką z Grupy będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, zostanie zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy użytkownik wieczysty nieruchomości zobowiąże się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

2.3.6 Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

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

2.3.7 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

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

2.3.8 Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.4 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst

2.4.1 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

2.4.2 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

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

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

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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,

- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

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

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.4.3 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

2.4.4 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

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

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

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

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

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

2.4.5 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

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

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

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

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

punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

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

2.5 Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszym Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Date / Data:
2024-02-22 16:52

Signed by /
Podpisano przez:
 Marcin Michalec
Date / Data:
2024-02-22
16:55

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii A spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr
Marcin
Jankowski
Elektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin Jankowski
Data: 2024.02.22 18:58:22
+01'00'

Radosław
Krzyżak
Elektronicznie
podpisany przez
Radosław Krzyżak
Data: 2024.02.22
15:57:05 +01'00'

IV. Dane o obligacjach wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu**4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu kosztów emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na zakup gruntów oraz finansowanie kapitału obrotowego

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej www.okam.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

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

Emisje Obligacji serii A jest realizowana na podstawie:

- uchwały zarządu komplementariusza Emitenta nr 01/14.06.2023/2023 z dnia 14.06.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii A,
- uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 05.06.2023 w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i zawarcie umów związanych z emisją.

Obligacje serii A wyemitowane były w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 27.000 (dwudziestu siedmiu tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 (dwudziestu siedmiu milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

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

Zdarzenie	Obligacje serii A
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	20 czerwca 2023 - 5 lipca 2023
Data przydziału Obligacji	12 lipca 2023
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy)
Stopy redukcji	22,775%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych

Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	94
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	80
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3 095 obligacji podmiotom powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Obligatariuszem wszystkich wskazanych obligacji jest Firma Inwestycyjna.
Nazwy (firmy) subemitentów	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 684 096,50 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 684 096,50 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	51
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	146
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego	---

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **12 lipca 2025 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji
- Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w V, VI, VII i VIII Okresie Odsetkowym - brak premii

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wnioski do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego:

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

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

Marża wynosi 4,39 p.p. (cztery i 39/100 punktu procentowego).

Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16. Warunków Emisji (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	12 październik 2023	9 październik 2023
2.	12 październik 2023	12 styczeń 2024	9 styczeń 2024
3.	12 styczeń 2024	12 kwiecień 2024	9 kwiecień 2024
4.	12 kwiecień 2024	12 lipiec 2024	9 lipiec 2024
5.	12 lipiec 2024	12 październik 2024	9 październik 2024
6.	12 październik 2024	12 styczeń 2025	8 styczeń 2025
7.	12 styczeń 2025	12 kwiecień 2025	9 kwiecień 2025
8.	12 kwiecień 2025	12 lipiec 2025	9 lipiec 2025

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

Obligacje są zabezpieczone Hipoteką i Poręczeniem. Obligacje innych serii Emitenta, oferowane za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, których dzień emisji przypadnie po Obligacjach mogą być zabezpieczone na warunkach analogicznych (poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela i hipoteką na Nieruchomości) i równorzędnych (z równym pierwszeństwem) do Obligacji, przy czym: (i) łączne aktualne saldo (wartość nominalna) tych obligacji i Obligacji nie może przekroczyć 27.000.000,00 zł., (ii) łączna suma hipotek ustanowionych na Nieruchomości nie może przekroczyć 40.500.000 zł, (iii) łączna kwota poręczeń udzielonych przez Poręczyciela nie może przekroczyć 40.500.000 zł.

Hipoteka

Zabezpieczeniem Obligacji jest Hipoteka na Nieruchomości, która została ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki („Hipoteka”), przy czym:

a) Przedmiotem zabezpieczenia jest

„**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m² dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze: LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze

ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność spółki zależnej od Poręczyciela Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049), której to jedynym wspólnikiem jest Okam Global Commercial spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której to jedynym wspólnikiem jest Poręczyciel. Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 27 kwietnia 2023 r. wynosi 35 904 000 zł.

- a) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki dla Obligacji na Nieruchomości zostało złożone w dniu 11 lipca 2023 r. (Repertorium A nr 4791/2023). Oświadczenie stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.5. Dokumentu Informacyjnego).
- b) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2027 r.
- c) Hipoteka na Nieruchomości została wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w dniu 31 lipca 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Hipoteka została ustanowiona.
- d) Termin wskazany w pkt d) powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- e) Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

Szczegółowe informacje w zakresie Hipoteki opisane zostały w pkt 11.2 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), przy czym:

- a) W dniu 10 lipca 2023 r. właściciel Nieruchomości zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z polis. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
- b) zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia budynków na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z

Warunkami Emisji; Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż wartość Nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego;

- c) Zaspokojenie z Cesji nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń; w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności

Poręczenie

Poręczycielem Obligacji jest spółka pod firmą Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000 PLN.

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone („**Poręczenie**”) przez Poręczyciela, przy czym:

- Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 10 lipca 2023 umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;
- Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
- Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostało złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego w dniu 11 lipca 2023 r. (Repertorium A nr 4788/2023), do kwoty równej kwocie Poręczenia a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2027 r.
- Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Numer KRS:	0000505020
REGON:	147161309
NIP:	5252584345

4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez podmiot, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny danej nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu jednostkowym na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 151 335 050,75 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek pozostałych: 0,00 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek pozostałych: 0,00zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek powiązanych: 123 525 205,91 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek powiązanych: 27 705 683,87 zł,
- zobowiązania przeterminowane wobec jednostek powiązanych: 53 198,69 zł,
- zobowiązania przeterminowane wobec jednostek pozostałych: 28 982,18 zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 175 042 198,72 zł, w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek pozostałych: 0,00 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek pozostałych: 0,00 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek powiązanych: 175 042 198,72 zł,
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu wobec jednostek powiązanych: 0,00 zł
- zobowiązania przeterminowane wobec jednostek powiązanych: 15 949,71 zł
- zobowiązania przeterminowane wobec jednostek pozostałych: 2601,04 zł.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie,

a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.okam.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „Ustawa PDOPr”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych
Dochody osiągnęte przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „Ustawa PDOFiz). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOFiz, jest:

różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,

różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,

różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

-osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub

prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu -

odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobraný a niewpłaconý. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobraný z winy podatnika.

V. Dane o Emitencie

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Forma prawna:	spółka komandytowo-akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa
TEL:	22 435 47 87
Adres poczty elektronicznej:	okam@okam.pl
Adres strony internetowej:	okam.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000486949
REGON:	141220608
NIP:	5252415306
KOD LEI	259400OH0MWE66CXPQ27

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Okam 2007 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (w trybie przepisu art. 551 i nast. Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników OKAM 2007 sp. z o.o. w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 12 listopada 2013 roku (akt notarialny z dnia 12 listopada 2013 roku Rep. A 9039/2013).

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 21 listopada 2013 roku spółka Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

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

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

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki:

2013 Powstanie Emitenta

2013	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2014	Rozpoczęcie budowy trzeciego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2014	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie drugiego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2015	Uzyskanie pozwolenia na budowę czwartego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2016	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie trzeciego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2017	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego etapu inwestycji pod nazwą InCity
2019	Emisja obligacji serii A w łącznej wartości 50 mln zł
2020	Emisja obligacji serii A w łącznej wartości 20 mln zł
2022	Wcześniejszy wykup wyemitowanych obligacji o wartości 70 mln zł
2023	Emisja obligacji o wartości 27 mln zł

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 30.06.2023 r. (dane w zł)
Kapitał własny, w tym:	101 717 400,38
Kapitał podstawowy	550 134,00
Kapitał zapasowy	93 686 204,06
Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 319 271,59
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	6 161 790,73
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Emitent jest członkiem grupy kapitałowej Poręczyciela, w której skład wchodzi również:

Spółka OKAM CAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000350690, NIP 7010226264, REGON 142339688. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jest spółką dominującą, której zasadniczym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych. Spółka OKAM CAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest zarazem Poręczycielem Obligacji.

Spółka OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000299900, NIP 1070017147, REGON 141303518. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o. jest spółką celową, która odpowiadała za realizację inwestycji Dom w Dolinie Trzech Stawów w Katowicach.

Spółka EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000506087, NIP 7010420575, REGON 147195811. Spółka konsolidowana metodą pełną. EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Bohema A na warszawskiej Pradze Północ.

Spółka GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000278333, NIP 5252396980, REGON 140982374. Spółka konsolidowana metodą pełną. GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka OKAM INCITY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000463250, NIP 7010383265, REGON 146695813. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INCITY Sp. z o.o. jest spółką której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Spółka OKAM 2013 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000490139, NIP 7010406753, REGON 147020365. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2013 Sp. z o.o. jest spółką

techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka OKAM 2015 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000489310, NIP 7010405736, REGON 147012727. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2015 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka OKAM 2016 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000512527, NIP 7010427778, REGON 147275869. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2016 Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji czwartego etapu inwestycji InCity w Warszawie.

Spółka OKAM 2018 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000540774, NIP 7010462728, REGON 360722289. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2018 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM 2019 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000546436, NIP 7010471590, REGON 360938434. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2019 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM DEVELOPMENT Sp. z o. o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000279992, NIP 5252399702, REGON 140982397. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM DEVELOPMENT Sp. z o. o. w likwidacji jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomość w Szczecinie).

Spółka OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000548418, NIP 7010473459, REGON 361073114. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000280520, NIP 5252399636, REGON 140984568. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o. jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomość w Łodzi).

Spółka PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000534010, NIP 7010450895, REGON 360370749. Spółka konsolidowana metodą pełną. PROPERTY INVEST POLAND Sp.z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka VILLANNA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000275325, NIP 5252389052, REGON 140902576. Spółka konsolidowana metodą pełną. VILLANNA Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Strefa Progress w Łodzi.

Spółka LOKAFOP 333 Sp. Z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000375856, NIP 5272646977, REGON 142778100. Spółka konsolidowana metodą pełną. LOKAFOP 333 Sp. Z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka LOKAFOP 401 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000504408, NIP 5272712444, REGON 147185474. Spółka konsolidowana metodą pełną. LOKAFOP 401 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000484292, NIP 5272704976, REGON 146975748. Spółka konsolidowana metodą pełną. LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM 2020 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000551619, NIP 7010477316, REGON 361256808. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2020 Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji części komercyjnej inwestycji InCity w Warszawie.

Spółka OGC 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000557015, NIP 7010483883, REGON 361500177. Spółka konsolidowana metodą pełną. OGC 1 Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji NOW w Łodzi.

Spółka OGC 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000551602, NIP 7010476446, REGON 361232185. Spółka konsolidowana metodą pełną. OGC 2 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka K 7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000556948, NIP 7010483222, REGON 361486394. Spółka konsolidowana metodą pełną. K 7 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka W 33 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000375856, NIP 5272646977, REGON 142778100. Spółka konsolidowana metodą pełną. W 33 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka RESTAURA SZWEDZKA Sp.z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000244436, NIP 5262897086, REGON 140295455. Spółka konsolidowana metodą pełną. RESTAURA SZWEDZKA Sp.z o.o. w likwidacji jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka R 6 Offices Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000292705, NIP 1070009739, REGON 141297491. Spółka konsolidowana metodą pełną. R 6 Offices Sp.z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000628326, NIP 7010597569, REGON 365001212. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM ACADEMICUS Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji City Flow w Warszawie.

Spółka OKAM 2021 Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000654890, NIP 7010646517, REGON 366188543. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2021 Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Inspire w Katowicach.

Spółka OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000655093, NIP 5223080719, REGON 366238838. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INWESTYCJE Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Central House w Warszawie.

Spółka SZWEDZKA A Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000693955, NIP 7010714302, REGON 368238050. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA A Sp.z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka SZWEDZKA B Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000693816, NIP 7010714130, REGON 368235554. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA B Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Bohema B na warszawskiej Pradze Północ.

Spółka SZWEDZKA C Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000696632, NIP 7010718300, REGON 368376237. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA C Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Bohema C na warszawskiej Pradze Północ.

Spółka SZWEDZKA D Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000693912, NIP 7010716531, REGON 368304195. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA D Sp.z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka SZWEDZKA E Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000694038, NIP 7010714294, REGON 368237270. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA E Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Bohema D, E, F na warszawskiej Pradze Północ.

Spółka DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp.z o.o. z siedzibą w Łodzi. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000705049, NIP 7252240256, REGON 368795603. Spółka konsolidowana metodą pełną. DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Łódź.Work w Łodzi.

Spółka SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000583026, NIP 5252634824, REGON 362908408. Spółka konsolidowana metodą pełną. SZWEDZKA A Sp.z o.o. Sp.k. jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomość w Warszawie).

Spółka OKAM INSPIRE II Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000861060, NIP 7010998179, REGON 387126385. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INSPIRE II Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Inspire w Katowicach.

Spółka OKAM INSPIRE III Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000864003, NIP 7010999902, REGON 387277575. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INSPIRE III Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji Inspire w Katowicach.

Spółka OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000985383, NIP 7011099649, REGON 522740075. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 522931881, NIP 7011102564, REGON 0000988076. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. jest spółką techniczną (nierealizującą projektów deweloperskich).

Spółka OKAM OFFICES Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000890004, NIP 7011025616, REGON 388450082. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM OFFICES Sp.z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji w Warszawie.

Spółka OKAM 2024 Sp.z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000728069, NIP 7010818467, REGON 369994256. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2024 Sp.z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomość w Katowicach).

5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Marcin Michalec	Członek Zarządu komplementariusza	---
Joanna Szafranek	Członek Zarządu komplementariusza	---

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Osobowe

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Marcin Michalec	Członek Zarządu komplementariusza	Członek Zarządu komplementariusza Emitenta jest jednocześnie członkiem zarządu jedyne go wspólnika Emitenta tj. Okam Capital sp. z o.o.
Joanna Szafranek	Członek Zarządu komplementariusza	Członek Zarządu komplementariusza Emitenta jest jednocześnie członkiem zarządu jedyne go wspólnika Emitenta tj. Okam Capital sp. z o.o.

Majątkowe

Rodzaj umowy	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki	Saldo kapitału na 31.12.2023	Data spłaty
Umowa pożyczki z dnia 02.01.2023	Okam Capital	EMITENT	23 640 071,99	8 704 551,93	02.01.2025
Umowa pożyczki z dnia 15.12.2023	Okam Capital	EMITENT	12 230 000,00	12 230 000,00	15.12.2025

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub

udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Emitentem Obligacji jest spółka Okam Incity sp. z o.o. S.K.A., odpowiedzialna za pozyskiwanie kapitału zewnętrznego oraz za finansowanie wewnątrzgrupowe spółek celowych w ramach grupy kapitałowej Okam Capital (Grupy Poręczyciela). 100% udziałów w spółce Emitenta posiada Poręczyciel.

Poręczycielem Emisji jest spółka Okam Capital sp. z o.o., która tworzy grupę kapitałową, prowadzącą działalność deweloperską od 19 lat. Posiada ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Warszawie, Łodzi i Katowicach. Na wymienionych rynkach Grupa posiada też projekty biurowe.

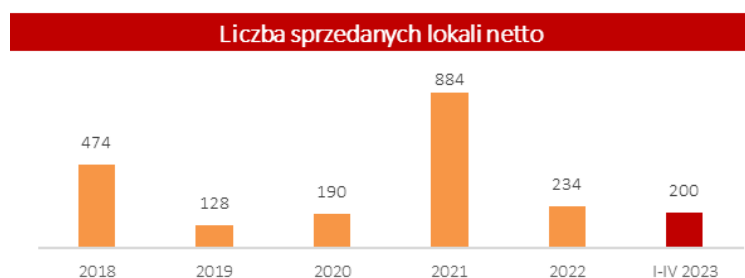
Do udziałowców Poręczyciela należą Panowie: Eran Ilan oraz Arie Koren, mający bezpośrednio i pośrednio 67,5% udziałów, a także spółka Securant Enterprises Limited, prowadząca działalność w obszarze nieruchomości na terenie Europy i Stanów Zjednoczonych, posiadająca 32,5% udziałów Poręczyciela.

W historii swojej działalności Grupa Okam Capital zrealizowała przeszło 15 deweloperskich projektów mieszkaniowych i oddała do użytkowania ponad 2 900 mieszkań i lokali usługowych o łącznej powierzchni całkowitej blisko 180 tys. m². Obecnie realizuje 4 deweloperskie projekty mieszkaniowe (łącznie 6 etapów), w ramach których powstaje ok. 1 140 lokali mieszkaniowych i usługowych o łącznej powierzchni ok. 66 tys. m².

Grupa Okam Capital realizuje inwestycje mieszkaniowe w ramach spółek celowych, w których posiada 100% udziałów, ale również w formule JV, dzieląc się wynikami z partnerami biznesowymi, takimi jak Securant Enterprises Limited (projekt Central House w Warszawie), Veronica Poland (Inspire w Katowicach) czy Shevi Polska (Strefa Progress w Łodzi).

W 2021 r. spółka, w której Poręczyciel posiada pośrednio 46,67% udziałów, nabyła grunty po zakładzie FSO, zlokalizowanym na warszawskim Żeraniu, o łącznej powierzchni 62 ha. Jest to jedna z największych transakcji zakupu gruntów w historii polskiego rynku mieszkaniowego. Potencjał zabudowy w tej lokalizacji szacowany jest na ok. 12 tys. mieszkań.

Poza regularną sprzedażą mieszkań do klientów indywidualnych Grupa Emitenta sprzedała w 4Q 2021 r. dwa etapy warszawskiego projektu Bohema do AFI Europe - podmiotu reprezentującego sektor PRS. Transakcja ta odpowiadała za 42% liczby mieszkań sprzedanych przez Grupę w całym 2021 r.

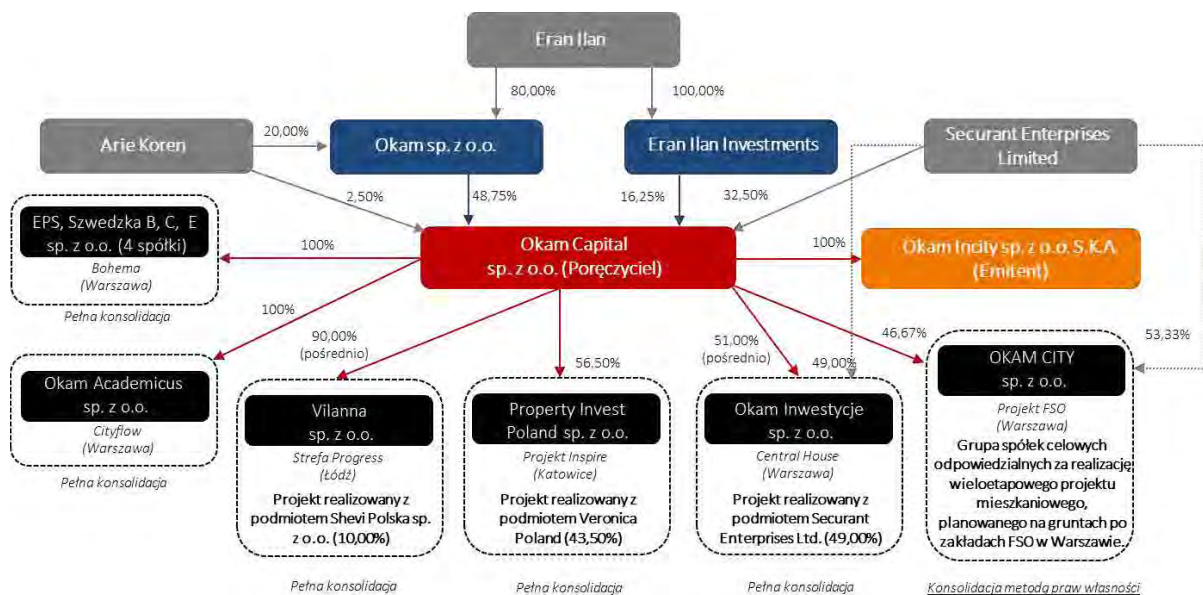


Wybrane dane z rachunku wyników Grupy Emitenta (w mln zł)



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

5.12.1. Struktura Grupy Poręczyciela



Źródło: Emitent

5.12.2. Wybrane projekty Grupy Okam

BOHEMA (Warszawa, Praga Północ)

- Rozpoczęcie budowy I etapu: 2Q 2018
- Etapy ukończone (A,C): 573 lokale
- Etapy w budowie (B,D,E,F): 422 lokale (99% sprzedane), w tym 12 lokali usługowych w odrębnym budynku przy głównym placu
- Etap planowany (B): 67 mieszkań i 5 lokali usługowych
- Łączny szacowany przychód ze sprzedaży: 800 mln zł
- Planowany termin zakończenia realizacji: 3Q 2025

CITYFLOW (Warszawa, Wola)



cityflow REDUTOWA 9
WOLA

- Rozpoczęcie budowy I etapu: 1Q 2023
- Etap w budowie: 333 lokale (39% sprzedanych)
- Etapy planowane: 592 lokale (Etap 2 i 3)
- Łączny szacowany przychód ze sprzedaży: 890 mln PLN (Etapy 1-3)
- Planowany termin zakończenia realizacji: 3Q 2026

INSPIRE (Katowice, Dolina Trzech Stawów)



- Rozpoczęcie budowy I etapu: 4Q 2019
- Etap w budowie: 128 lokali (65% sprzedane)
- Etapy planowane: 210 lokali
- Łączny szacowany przychód ze sprzedaży: 280 mln zł
- Planowany termin zakończenia realizacji: 3Q 2025

**CENTRAL
HOUSE**
MOKOTÓW / DOMANIEWSKA

**strefa
progress**
Łódź, ul. Piotrkowska 217

DOWBORCZYKÓW 18
ŁÓDŹ WORK



- Rozpoczęcie budowy: 4Q 2020
- Inwestycja ukończona w 1Q 2023
- Liczba lokali: 474 (91% sprzedanych)
- Łączny szacowany przychód ze sprzedaży: 290 mln zł
- Udział Grupy Okam: 51%

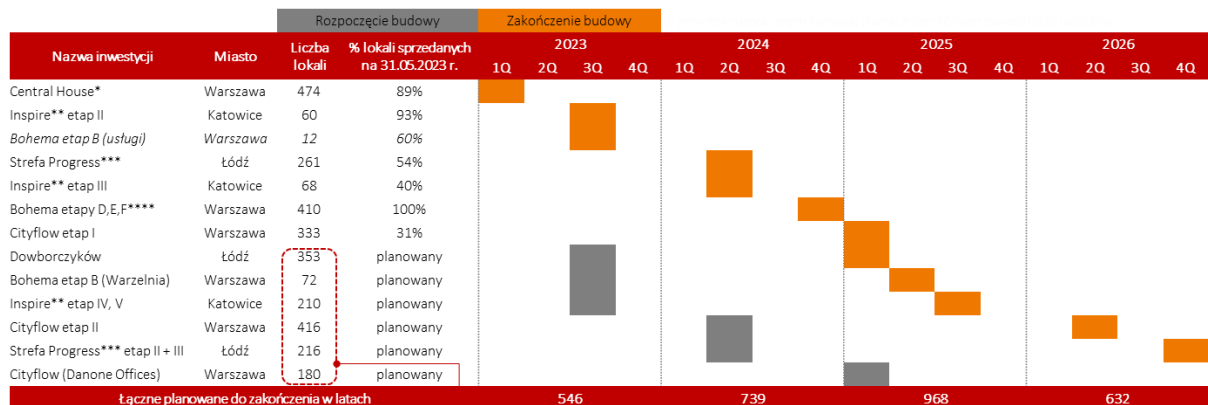
- Rozpoczęcie budowy: 2Q 2022
- Planowane ukończenie: 2Q 2024
- Liczba lokali (etap 1): 261 (54% sprzedanych)
- Liczba planowanych lokali (etap 2 i 3): 216 lokali
- Łączny szacowany przychód ze sprzedaży: 270 mln zł (etapy 1-3)
- Udział Grupy Okam: 90%

- Rozpoczęcie renowacji: 3Q 2018
- Inwestycja ukończona w 2Q 2020
- Łączna powierzchnia najmu: 4 681 m²
- Poziom komercjalizacji: 62%
- Wycena z operatu szacunkowego: 35,9 mln zł
- Planowane zabezpieczenie emisji Obligacji

Źródło: Emitent

5.12.3. **Harmonogram projektów mieszkaniowych**

Projekty realizowane oraz planowane w Grupie Okam na posiadanym banku ziemi:



* W projekcie Central House Grupa Okam posiada 51% udziałów

** W projekcie Inspire Grupa Okam posiada 56% udziałów

*** W projekcie Strefa Progress Grupa Okam posiada 90% udziałów

**** Etapy D,E,F projektu Bohema zostały w całości sprzedane do AFI Europe – podmiotu prowadzącego działalność w sektorze PRS

W pełni opłacony bank ziemi należący do Grupy Poręczyciela z potencjałem zabudowyszacowanym na 1447 lokali.

Źródło: Emitent

5.12.4. **Parametry projektów mieszkaniowych**

Projekty ukończone, do rozpoznania przychodów w 2023 r.:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Udział Grupy Okam	Planowany termin aktów	Saldo kredytu (mln. PLN)	PUM (m ²)	Liczba lokali	Sprzedaż (31.05.2023)	Dane szacowane przez Grupę Okam	
								Łączny przychód (mln PLN)	Średnia cena lokalu (tys. PLN)
Central House	Warszawa	51%	Lipiec 2023	0	23 334	474	91%	287,4	606
Bohema C	Warszawa	100%	Czerwiec 2023	0	14 086	270	100%	174,4	646
Suma				0	37 421	744		461,8	620

Wysoki potencjał wynikowy w 2023 r. – sprzedano prawie wszystkie 744 gotowe mieszkania z terminem podpisania aktów notarialnych w tym roku

Projekty Grupy będące w realizacji:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Zakończenie budowy	PUM+PUU m ²	Liczba lokali	Sprzedaż (31.05.2023)	Dane szacowane przez Grupę Okam		
						Łączny przychód (mln PLN)	Średnia cena netto (PLN/m ²)	Średnia cena lokalu (tys. PLN)
Inspire etap II	Katowice	3Q.2023	4 113	60	56	41,9	10 200	697
Bohema B – część komercyjna	Warszawa	2Q.2023	3 040	12	10	39,4	12 900	3 279
Bohema DEF*	Warszawa	4Q.2024	24 654	410	410	345,7	14 000	843
Strefa Progress	Łódź	2Q.2024	11 649	261	141	110,6	9 500	423
Cityflow etap I	Warszawa	1Q.2025	19 083	333	131	297,7	15 600	890
Inspire etap III	Katowice	2Q.2024	3 522	68	28	44,9	12 700	660
SUMA			66 061	1 144	776	880,1		770

* Etapy D,E,F projektu Bohema zostały w całości sprzedane do AFI Europe – podmiotu prowadzącego działalność w sektorze PRS

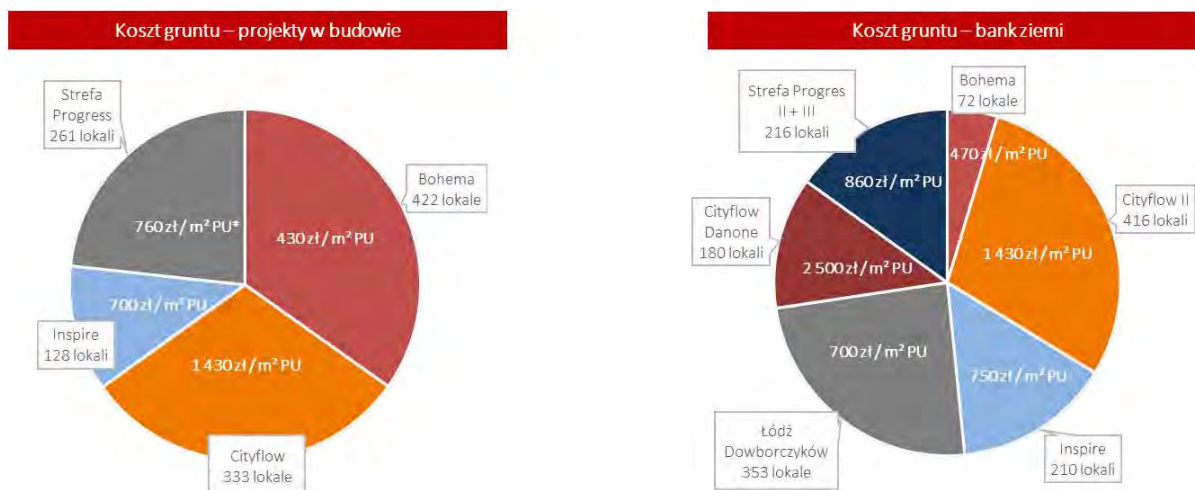
Na dzień 31.05.2023 r. spośród 1144 mieszkań i lokali usługowych będących w budowie sprzedanych było 68%. Oferta Grupy, uwzględniając również mieszkania gotowe, wynosiła na koniec maja ok. 410 mieszkań i lokali usługowych.

Projekty będące aktualnie w budowie charakteryzuje wysoka średnia cena jednostkowa lokalu, wynosząca ok. 770 tys. zł.

Do końca 2023 r. Grupa zamierza wprowadzić do sprzedaży ok. 300 lokali w kolejnych etapach projektów Inspire oraz Bohema, a także ok. 350 lokali w nowym projekcie w Łodzi.

Źródło: Emitent

5.12.5. Bank ziemi



Źródło: Emitent

*Powierzchnia użytkowa (PU) rozumiana jest jako suma powierzchni użytkowej mieszkań i powierzchni lokali usługowych.

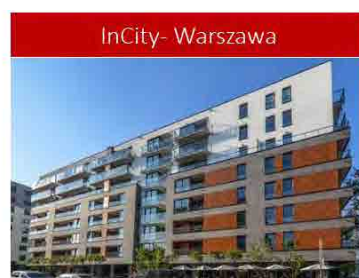
5.12.6. Wybrane zrealizowane projekty - Warszawa



Żoli Żoli to jednoetapowy projekt ukończony w 2Q 2019 r. przy ul. Rydygiera, w okolicy Placu Grunwaldzkiego na warszawskim Żoliborzu. W jego skład wchodzi 2 budynki, w których znajdują się 234 mieszkania i 9 lokali usługowych.



Mokka Mokotów to projekt wybudowany w 3Q 2017 r. w sąsiedztwie centrum biurowego na warszawskim Mokotowie, przy ul. Konstruktorskiej. Osiedle składa się z 306 mieszkań o łącznej powierzchni 14,8 tys. m² oraz lokali usługowych o powierzchni 0,4 tys. m².



InCity to największy projekt zrealizowany dotychczas przez Okam. Składa się z 511 mieszkań o łącznej powierzchni 28,6 tys. m² oraz z 3,2 tys. m² powierzchni usługowej w parterach budynków. Całość została wybudowana w 4 etapach, a realizacja ostatniego zakończyła się w 1Q 2017 r.

5.12.7. **Potencjał wynikowy 2023-2024**

Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokalu po przeniesieniu własności, na podstawie notarialnej umowy sprzedaży. W całym 2023 r. planowane jest podpisanie aktów notarialnych w projektach liczących łącznie 816 lokali, dla których szacowana średnia cena netto jednego lokalu wynosi 665 tys. zł. Na dzień 31 maja 2023 r. 767 jednostek (94%) było zakontraktowanych.

Wśród dwóch projektów, które mogą wygenerować przychód w 2024 r. na dzień 31.05.2023 r. zakontraktowanych było 551 lokali z łącznej liczby 671 (82%). Szacowana średnia cena netto lokalu przewidzianego do sprzedaży notarialnej w 2024 r. wynosi 680 tys. zł.

Poniższe tabele podsumowują potencjał kształtowania przychodów ze sprzedaży w latach 2023 oraz 2024. Udział Grupy Poręczyciela w projekcie Central House wynosi 51%, w projekcie Inspire 56%, a w projekcie Strefa Progress 90%.

Łączna wartość 1 487 lokali planowanych do sprzedaży aktami notarialnymi w latach 2023-2024 wynosi ok. 1 mld zł, licząc wg szacowanych cen sprzedaży. Na dzień 31.05.2023 r. 89% tych lokali było zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Lokale zakontraktowane, nie rozpoznane w przychodach		Lokale niezakontraktowane	
Gotowe, z terminami aktów w 2023 r. (Central House, Bohema C)	701	Gotowe, z terminami aktów w 2023 r. (Central House, Bohema C)	43
W budowie, planowana sprzedaż notarialna w 2H 2023 (Bohema B część komercyjna, Inspire etap II)	66	W budowie, planowana sprzedaż notarialna w 2H 2023 (Bohema B część komercyjna, Inspire etap II)	6
W budowie, planowana sprzedaż notarialna w 2024 r. (Bohema DEF, Strefa Progress)	551	W budowie, planowana sprzedaż notarialna w 2024 r. (Bohema DEF, Strefa Progress)	120
SUMA	1 318	SUMA	169

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

5.12.8. **Otoczenie rynkowe****Strona popytowa**

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q 2022 r. (+34%).

W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Wpływ na wzrost sprzedaży w 1Q 2023 r. miały:

- Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 4/2022

Strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.

Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych, deweloperzy koncentrują się na rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co będzie skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 4Q 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie.

W 1Q 2023 obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Emitent nie prowadzi inwestycji na rynkach zagranicznych, skupia się na rozwoju działalności w Polsce. Grupa prowadzi w Polsce wiele inwestycji w postaci realizowanych projektów nieruchomościowych, co stanowi jej działalność operacyjną opisaną w punkcie 5.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

- 5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

- 5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

Według stanu na dzień 30.06.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 30.06.2023	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka	Szwedzka C sp. z o.o.	64 400 000,00	PLN	2024
Pożyczka	Szwedzka E sp. z o.o.	14 800 000,00	PLN	2025
Pożyczka	Okam 2018 sp. z o.o.	28 446 224,49	PLN	2024
Pożyczka	Okam Inwestycje sp. z o.o.	18 000 000,00	PLN	2024
Pożyczka	European Property Spot sp. z o.o.	24 260 000,00	PLN	2023
Pożyczka	Okam 2024 sp. z o.o.	12 230 000,00	PLN	2024

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.06.2023 r. żadnych innych zobowiązań, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

- 5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**
Spółka na dzień 30.06.2023 r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

- 5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W dniu 12 lipca 2023 r. spółka Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. wyemitowała 27 000 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. o łącznej kwocie 27 mln zł.

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Joanna Szafranek	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	35 lat
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	<p>CFO, Członek Zarządu odpowiedzialny za obszar finansów w Grupie Okam. Joanna Szafranek dołączyła do Grupy Okam w 2020 roku, a jednym z pierwszych wyzwań jakie ukończyła z sukcesem, było nadzorowanie aspektów finansowych przy transakcji nabycia działki na warszawskim Żeraniu.</p> <p>Joanna Szafranek zdobywała doświadczenie w takich firmach jak Deloitte czy Mota-Engil – w branży nieruchomości i budownictwa jako audytor i manager finansowy – z powodzeniem prowadząc kompleksowe audyty sprawozdań finansowych wielu notowanych na GPW dużych grup kapitałowych oraz podmiotów z branży nieruchomości a później zarządzając obszarami finansowymi w ramach działalności mieszkaniowej Mota-Engil w Polsce.</p>
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	<p>Okam Capital sp. z o.o.- członek zarządu Okam Development sp. z o.o. w likwidacji- likwidator W 33 sp. z o.o. – członek zarządu Okam Investments sp. z o.o. - członek zarządu Villanna sp. z o.o.- członek zarządu Gal Investments sp. z o.o.- członek zarządu Okam Trzy Stawy sp. z o.o.- członek zarządu Okam Incity sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2013 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2015 sp. z o.o.- członek zarządu</p>

	<p>Okam 2016 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>European Property Spot sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Property Invest Polanc sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Lokafof 401 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Lokafof 401 sp. z o.o. s.k.a – członek zarządu</p> <p>Okam 2018 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2019 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2020 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>K7 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Restaura Szwedzka sp. z o.o. w likwidacji- likwidator</p> <p>Okam Academicus sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>R6 Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2021 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inwestycje sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka A sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka A sp. z o.o. s. k. – członek zarządu</p> <p>Szwedzka B sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka C sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka D sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka E sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2024- sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire II sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire III sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire IV sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire V sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Global Commercial sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>OGC 1 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>OGC 2 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Dowborczyków Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Lokafof 333 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam City sp. z o.o. – członek zarządu</p> <p>Okam City I sp. z o.o. – członek zarządu</p> <p>Okam City II sp. z o.o. – członek zarządu</p> <p>Okam City III sp. z o.o. – członek zarządu</p> <p>Okam City IV sp. z o.o. – członek zarządu</p>
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest współnikiem	---
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub	

członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnił funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Marcin Michalec	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	43 lata
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	CEO OKAM Capital, Członek Zarządu. Odpowiada za całościowy rozwój firmy. W OKAM od 2017 r., uprzednio na stanowisku Dyrektora Sprzedaży i Marketingu. Z rynkiem nieruchomości związany jest od ok. 20 lat. Zdobywał doświadczenie m.in. w Knight Frank, Restaura i ICON Real Estate. Jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego i Politechniki Warszawskiej.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Okam Capital sp. z o.o.- członek zarządu W 33 sp. z o.o. – członek zarządu Okam Investments sp. z o.o. - członek zarządu Villanna sp. z o.o.- członek zarządu Gal Investments sp. z o.o.- członek zarządu Okam Trzy Stawy sp. z o.o.- członek zarządu Okam Incity sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2013 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2015 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2016 sp. z o.o.- członek zarządu European Property Spot sp. z o.o.- członek zarządu Property Invest Polanc sp. z o.o.- członek zarządu Lokafor 401 sp. z o.o.- członek zarządu

	<p>Lokafo 401 sp. z o.o. s.k.a – członek zarządu</p> <p>Okam 2018 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2019 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2020 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>K7 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Academicus sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>R6 Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2021 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inwestycje sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka A sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka A sp. z o.o. s. k. – członek zarządu</p> <p>Szwedzka B sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka C sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka D sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Szwedzka E sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam 2024- sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire II sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire III sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire IV sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Inspire V sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Global Commercial sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>OGC 1 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>OGC 2 sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Dowborczyków Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Okam Offices sp. z o.o.- członek zarządu</p> <p>Lokafo 333 sp. z o.o.- członek zarządu</p>
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest współnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne	

przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,

Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe

5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 550.000,00 PLN i dzieli się 550.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 złoty każda.

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów (w proc.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
OKAM Capital sp. z o.o.	550000	100	100	100
Razem	550000	100	100	100

VI. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

Oświadczenie Zarządu

Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego.

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

7.1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022

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

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.10.2021** do **30.09.2022**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Siedziba: ALEJE JEROZOLIMSKIE 181A/, 02-222 WARSZAWA

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:
6492Z

Numer identyfikacji podatkowej:
NIP: 5252415306

Numer we właściwym rejestrze sądowym:
KRS: 0000486949

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

7. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Kursy wymiany walut obcych przyjęte na potrzeby wyceny	30.09.2022	30.09.2021
Kurs wymiany EUR na PLN	4,8698	4,6329

Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

1. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia i umarza metodą liniową.

Przykładowe stawki amortyzacyjne:

Wartość firmy 20%

2. Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia

2/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

3. Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się według ceny nabycia (kosztów wytworzenia) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe, inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji długoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- a) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- b) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- c) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Inwestycje krótkoterminowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” – wycenia się w wartości godziwej,
- b) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,

d) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się do przychodów i kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych innych niż aktywa finansowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty, przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień dokonania operacji według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ustalonego dla danej waluty na ten dzień.

Na dzień bilansowy zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

5. Zapasy

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

w przypadku materiałów – cenę nabycia

w przypadku towarów – cenę nabycia

wyroby gotowe oraz produkty w toku - koszt wytworzenia produktu, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich, czyli uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, spółka powiększa cenę nabycia lub koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

7. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy aktywa trwałe Spółki są analizowane pod kątem występowania przesłanek utraty

ich wartości.

W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej (wartość wyższa z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży oraz wartości użytkowej).

Za wartość użytkową uznaje się sumę zdyskontowanych przyszłych korzyści ekonomicznych, które przyniesie dany składnik aktywów. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące dokonuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy wystąpiły przesłanki wskazujące, że dokonany w poprzednich okresach sprawozdawczych odpis aktualizujący jest zbędny lub też za wysoki. W takim przypadku odpis lub jego część jest odwracany i wartość danego aktywa jest przywracana do wysokości, jaką miałyby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia). Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

8. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

9. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ustalenia wyniku finansowego:

10. Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży wyrobów gotowych lub usług (pomniejszone o zwroty, rabaty i upusty). Przychody ze sprzedaży wykazywane są w wartości netto, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT).

Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane w momencie wykonania usługi.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane w okresie, którego dotyczą.

11. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy stanowiący bieżące zobowiązanie jest obliczany zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

5/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCyjNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Spółka przyjęła zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

n/d

8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	186 427 638,89	210 382 861,51
IV. Inwestycje długoterminowe	185 131 733,89	209 330 261,56
3. Długoterminowe aktywa finansowe	185 131 733,89	209 330 261,56
a. w jednostkach powiązanych	185 131 733,89	209 330 261,56
- udzielone pożyczki	185 131 733,89	209 330 261,56
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 295 905,00	1 052 599,95
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 295 905,00	912 448,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		140 151,95
B. AKTYWA OBROTOWE	13 742 364,25	11 335 903,88
I. Zapasy	476 781,50	483 585,93
3. Produkty gotowe	476 781,50	483 585,93
II. Należności krótkoterminowe	25 520,90	106 843,56
1. Należności od jednostek powiązanych	1 968,00	11 968,00
b) inne	1 968,00	11 968,00
3. Należności od pozostałych jednostek	23 552,90	94 875,56
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		35 158,95
- do 12 miesięcy		35 158,95
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 552,90	59 547,91
c) inne		168,70
III. Inwestycje krótkoterminowe	13 235 208,32	9 616 670,10
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	13 235 208,32	9 616 670,10
a) w jednostkach powiązanych	53 365,10	451 664,33
- udzielone pożyczki	53 365,10	451 664,33
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 181 843,22	9 165 005,77
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	120 226,61	9 165 005,77
- inne środki pieniężne	13 061 616,61	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 853,53	1 128 804,29
AKTYWA RAZEM	200 170 003,14	221 718 765,39

7/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

BILANS*Pasywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	95 555 609,65	94 236 338,06
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	550 134,00	550 134,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	93 686 204,06	91 635 955,31
VI. Zysk (strata) netto	1 319 271,59	2 050 248,75
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	104 614 393,49	127 482 427,33
I. Rezerwy na zobowiązania	2 775 625,63	828 381,63
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 572 010,00	93 812,00
3. Pozostałe rezerwy	203 615,63	734 569,63
- krótkoterminowe	203 615,63	734 569,63
II. Zobowiązania długoterminowe	100 245 518,36	107 318 495,14
1. Wobec jednostek powiązanych	100 245 518,36	53 318 495,14
3. Wobec pozostałych jednostek		54 000 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		54 000 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 593 249,50	19 335 550,56
1. Wobec jednostek powiązanych	380 306,60	78 493,73
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:	380 306,60	78 493,73
- do 12 miesięcy	380 306,60	78 493,73
3. Wobec pozostałych jednostek	1 212 942,90	19 257 056,83
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		16 999 041,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 110,38	26 699,95
- do 12 miesięcy	27 110,38	26 699,95
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	1 156 955,75	804 113,88
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 828,47	1 426 487,00
i) inne	25 048,30	715,00
PASYWA RAZEM	200 170 003,14	221 718 765,39

8/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	108 898,40	13 821,16
- od jednostek powiązanych	84 508,14	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	108 898,40	13 821,16
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	36 018,38	75 187,38
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	36 018,38	75 187,38
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	72 880,02	-61 366,22
D. Koszty sprzedaży	1 370,08	1 207,17
E. Koszty ogólnego zarządu	1 352 381,83	932 218,53
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-1 280 871,89	-994 791,92
G. Pozostałe przychody operacyjne	5 973,66	114 576,33
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		114 570,02
IV. Inne przychody operacyjne	5 973,66	6,31
H. Pozostałe koszty operacyjne	500 884,75	77 365,72
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 758,40
III. Inne koszty operacyjne	500 884,75	74 607,32
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-1 775 782,98	-957 581,31
J. Przychody finansowe	14 498 591,31	10 816 875,65
II. Odsetki, w tym:	14 273 502,83	10 816 875,65
- od jednostek powiązanych	13 793 420,15	10 816 875,65
V. Inne	225 088,48	
K. Koszty finansowe	9 308 795,74	6 769 719,59
I. Odsetki, w tym:	9 268 795,74	6 045 915,06
- dla jednostek powiązanych	4 635 895,74	2 529 106,49
IV. Inne	40 000,00	723 804,53
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	3 414 012,59	3 089 574,75
M. Podatek dochodowy	2 094 741,00	1 039 326,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	1 319 271,59	2 050 248,75

9/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	94 236 338,06	92 186 089,31
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	94 236 338,06	92 186 089,31
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	94 236 338,06	92 186 089,31
1. Kapitał podstawowy	550 134,00	550 134,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	550 134,00	550 134,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	550 134,00	550 134,00
2. Kapitał zapasowy	93 686 204,06	91 635 955,31
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	91 635 955,31	90 331 548,25
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 050 248,75	1 304 407,06
a) zwiększenie (z tytułu)	2 050 248,75	1 304 407,06
- podziału zysku (ustawowo)	2 050 248,75	1 304 407,06
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	93 686 204,06	91 635 955,31
5. Wynik z lat ubiegłych		
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 050 248,75	1 304 407,06
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 050 248,75	1 304 407,06
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 050 248,75	1 304 407,06
b) Zmniejszenie (z tytułu)	2 050 248,75	1 304 407,06
- przeniesienie na kapitał zapasowy	2 050 248,75	1 304 407,06
6. Wynik netto	1 319 271,59	2 050 248,75
a) zysk netto	1 319 271,59	2 050 248,75
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	95 555 609,65	94 236 338,06
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	95 555 609,65	94 236 338,06

10/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 319 271,59	2 050 248,75
II. Korekty razem	-3 830 991,35	-4 606 397,75
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-5 004 707,09	-4 522 852,84
5. Zmiana stanu rezerw	1 947 244,00	-1 376 827,48
6. Zmiana stanu zapasów	6 804,43	8 790,47
7. Zmiana stanu należności	81 322,66	105 967,27
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 742 301,06	1 214 635,32
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	880 645,71	-36 110,49
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-2 511 719,76	-2 556 149,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	67 400 247,05	62 696 601,53
3. Z aktywów finansowych, w tym:	67 400 247,05	62 696 601,53
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	67 400 247,05	62 696 601,53
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	67 143 720,30	61 113 403,06
– odsetki	256 526,75	1 583 198,47
II. Wydatki	28 529 917,32	80 249 584,45
3. Na aktywa finansowe, w tym:	28 529 917,32	80 249 584,45
a) w jednostkach powiązanych	28 529 917,32	80 249 584,45
– udzielone pożyczki długoterminowe	28 529 917,32	80 249 584,45
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	38 870 329,73	-17 552 982,92
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	71 440 000,00	33 931 253,52
2. Kredyty i pożyczki	71 400 000,00	14 425 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	40 000,00	19 506 253,52
II. Wydatki	103 781 772,52	17 821 169,57
4. Spłaty kredytów i pożyczek	29 108 872,52	14 550 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	70 000 000,00	
8. Odsetki	4 672 900,00	3 271 169,57
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-32 341 772,52	16 110 083,95
D. Przepływy pieniężne netto, razem	4 016 837,45	-3 999 047,97
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 016 837,45	-3 999 047,97

11/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

F. Środki pieniężne na początek okresu	9 165 005,77	13 164 053,74
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	13 181 843,22	9 165 005,77

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 414 012,59	3 089 574,75
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	5 947,89	
Pozostałe	5 947,89	
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	13 536 893,40	10 931 625,67
Odsetki naliczone niezapłacone (art. 12 ust. 4 pkt. 2)	13 536 893,40	10 808 743,65
- z innych źródeł przychodów	13 536 893,40	10 808 743,65
Wycena SCN (art. 12 ust. 3a)		8 132,00
- z innych źródeł przychodów		8 132,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych (art. 12 ust. 1 pkt. 4 lit. e)		114 750,02
- z innych źródeł przychodów		114 750,02
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	227 339,38	10 808 743,65
Pozostałe	227 339,38	
Odsetki otrzymane (art. 12 ust. 4 pkt. 2)		10 808 743,65
- z innych źródeł przychodów		10 808 743,65
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	4 877 177,25	1 532 328,60
Pozostałe		900,03
Różnice kursowe (art. 15 ust. 3)	2 439,57	4 117,27
- z innych źródeł przychodów	2 439,57	4 117,27
Odsetki budżetowe (art. 16 ust. 1 pkt. 21)		230 229,57
- z innych źródeł przychodów		230 229,57
Inne koszty operacyjne (art. 15 ust. 1)		4 474,34
- z innych źródeł przychodów		4 474,34
Odpisy aktualizujące należności (art. 16 ust. 1 pkt. 26 lit. a)		2 758,40
- z innych źródeł przychodów		2 758,40
Rezerwa na koszty NKUP (art. 16 ust. 1 pkt. 44)	168 025,53	121 522,50
- z innych źródeł przychodów	168 025,53	121 522,50
Limit kosztów finansowych (art. 15c)	4 214 308,15	1 168 326,49
- z innych źródeł przychodów	4 214 308,15	1 168 326,49
Odszkodowania (art. 16 ust. 1 pkt. 19)	492 404,00	
- z innych źródeł przychodów	492 404,00	

13/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	4 598 987,79	4 261 674,98
Pozostałe		1 716 401,46
Niezapłacone odsetki (art. 16 ust. 1 pkt. 11)	4 591 801,48	2 529 106,49
- z innych źródeł przychodów	4 591 801,48	2 529 106,49
Rezerwy na koszty (art. 16 ust. 1 pkt. 27)	7 186,31	16 167,03
- z innych źródeł przychodów	7 186,31	16 167,03
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	3 044 653,30	1 263 315,51
Pozostałe	227 339,38	
Wykorzystanie rezerw z lat ubiegłych (art. 16 ust. 1 pkt. 27)	282 250,93	16 167,03
- z innych źródeł przychodów	282 250,93	16 167,03
Odsetki zapłacone od pożyczek (art. 16 ust. 1 pkt. 11)	2 535 062,99	
- z innych źródeł przychodów	2 535 062,99	
Koszty emisji obligacji (art. 15 ust. 4d)		1 247 148,48
- z innych źródeł przychodów		1 247 148,48
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		1 069,60
Ulga na złe długi w podatku dochodowym (art. 25 ust. 19)		1 069,60
- z innych źródeł przychodów		1 069,60
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3 924 656,34	7 498 630,40
K. Podatek dochodowy		1 424 740,00

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

15/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE DO BILANSU

- Nota 1 Wartości niematerialne i prawne
- Nota 2 Rzeczowe aktywa trwałe
- Nota 3 Należności długoterminowe struktura wiekowa
- Nota 4 Inwestycje długoterminowe
- Nota 5 Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
- Nota 6 Zapasy
- Nota 7 Struktura należności krótkoterminowych
- Nota 8 Odpisy aktualizujące wartość należności
- Nota 9 Środki pieniężne
- Nota 10 Kapitał zakładowy
- Nota 11 Rezerwy na zobowiązania
- Nota 12 Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe
- Nota 13 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa
- Nota 14 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów
- Nota 15 Wybrane przychody finansowe
- Nota 16 Wybrane koszty finansowe
- Nota 17 Koszty rodzajowe
- Nota 18 Różnice pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych
- Nota 19 Nazwa i siedziba jednostki dominującej sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe
- Nota 20 Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
- Nota 21 Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi
- Nota 22 Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki
- Nota 23 Zobowiązania pozabilansowe oraz warunkowe
- Nota 24 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych
- Nota 25 Należne lub wypłacone wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących za rok obrotowy
- Nota 26 Zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających
- Nota 27 Kontynuacja działalności
- Nota 28 Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy
- Nota 29 Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki
- Nota 30 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
- Nota 31 Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
- Nota 32 Informacje o transakcjach ze stronami powiązanymi nie przeprowadzonych na warunkach rynkowych
- Nota 33 Przychody incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości
- Nota 34 Koszty incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości
- Nota 35 Odsetki i różnice kursowe powiększające wartość zapasów w roku obrotowym
- Nota 36 Instrumenty finansowe – Charakterystyka instrumentów finansowych, w tym niewycenianych w wartości godziwej
- Nota 37 Instrumenty finansowe – Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych
- Nota 38 Instrumenty finansowe – Przychody z odsetek powstałe z aktywów finansowych
- Nota 39 Instrumenty finansowe – Koszty z odsetek powstałe z zobowiązań finansowych

16/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCyjNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
 Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

Nota 40 Instrumenty finansowe – Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń

Nota 41 Instrumenty finansowe – Informacje na temat ryzyka stopy procentowej i ryzyka kredytowego

informacje_uzupelniajace.pdf

17/17

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA za okres od 01.10.2021 do 30.09.2022
Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

Nota 1
Wartości niematerialne i prawne

Nie wystąpiły.

Nota 2
Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	28 358,74	0,00	23 861,11	52 219,85
Wartość brutto na koniec okresu	28 358,74	0,00	23 861,11	52 219,85
Umorzenie na początek okresu	28 358,74	0,00	23 861,11	52 219,85
Umorzenie na koniec okresu	28 358,74	0,00	23 861,11	52 219,85
Wartość księgowa netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

Spółka nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu.

Spółka nie wytwarzała środków trwałych na własne potrzeby.

Spółka nie poniosła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakładów na ochronę środowiska.

Nota 3
Należności długoterminowe struktura wiekowa

Nie wystąpiły.

Nota 4
Inwestycje długoterminowe

Długoterminowe aktywa finansowe – jednostki powiązane	Udzielone pożyczki
Stan na początek okresu	209 330 261,56
Zwiększenia, w tym:	43 255 084,48
– udzielone pożyczki	29 010 000,00
– naliczone odsetki i prowizje	13 793 420,15
– skorygowana cena nabycia	0,00
– przekwalifikowanie pożyczek	451 664,33
Zmniejszenia, w tym:	67 453 612,15
– spłaty pożyczek	67 143 720,30
– spłaty odsetek	256 526,75
– przekwalifikowanie pożyczek	53 365,10
Stan na koniec okresu	185 131 733,89

Dodatkowe informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi zawarte są w nocie 21.

Nota 5
Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 295 905,00	1 052 599,95
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	1 295 905,00	912 448,00
– naliczone odsetki od pożyczek	1 207 258,00	816 477,00
– rezerwa na naprawy gwarancyjne	0,00	42 211,00
– rezerwy na koszty	38 687,00	3 800,00
– odpisy aktualizujące produkty gotowe	49 960,00	49 960,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	140 151,95

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 5

Długoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	4 853,53	1 128 804,29
– odszkodowanie	0,00	492 404,00
– podatek od nieruchomości	2 103,00	2 032,72
– użytkowanie wieczyste	285,26	322,70
– ubezpieczenia	1 881,92	1 911,85
– pozostałe	583,35	583,35
– koszty emisji obligacji	0,00	631 549,67

Nota 6

Zapasy

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Produkty gotowe	746 535,64	0,00	6 804,43	739 731,21
Odpisy aktualizujące	262 949,71	0,00	0,00	262 949,71
RAZEM	483 585,93	0,00	6 804,43	476 781,50

Spółka zrealizowała projekt deweloperski zlokalizowany w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej 1. Etap I i II został oddany do użytkowania w 2014 roku.

W styczniu 2016 roku zakończono prace budowlane związane z III etapem inwestycji oraz oddano go do użytkowania.

Na dzień 30.09.2021 na saldo zapasów składały się: 1 lokal mieszkalny, 1 lokal użytkowy, 3 komórki lokatorskie oraz 8 miejsc postojowych.

Nota 7

Struktura należności krótkoterminowych

	Należności brutto roku obrotowego	Odpis aktualizujący	Należności netto roku obrotowego
1. Należności od jednostek powiązanych	1 968,00	0,00	1 968,00
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	1 968,00	0,00	1 968,00
– niewymagalne	1 968,00	0,00	1 968,00
2. Należności od pozostałych jednostek	23 552,90	0,00	23 552,90
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– powyżej 180 dni	0,00	0,00	0,00
b) należności z tyt. podatków, dotacji i ubezp. społ.	23 552,90	0,00	23 552,90
– niewymagalne	23 552,90	0,00	23 552,90
c) inne należności	0,00	0,00	0,00
– niewymagalne	0,00	0,00	0,00

Nota 8

Odpisy aktualizujące wartość należności

Rodzaj należności	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego				
	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego
Należności krótkoterminowe	28 306,86	0,00	0,00	28 306,86	0,00
Od pozostałych jednostek	28 306,86	0,00	0,00	28 306,86	0,00
– z tytułu dostaw i usług	28 306,86	0,00	0,00	28 306,86	0,00

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 9

Środki pieniężne

	30.09.2022	30.09.2021
1. Środki pieniężne w kasie	45 000,00	45 000,00
2. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	75 226,61	9 120 005,77
w tym na rachunku VAT	0,00	0,00
3. Inne środki pieniężne – lokata	13 061 616,61	0,00
Razem	13 181 843,22	9 165 005,77

Nota 10

Kapitał zakładowy

Struktura własności kapitału zakładowego	Wartość wkładu	Udział w kapitale zakładowym
Akcjonariusz – Okam Capital Sp. z o.o. – udziały w kapitale zakładowym	550 000,00	99,98%
Komplementariusz – Okam Incity Sp. z o.o. – fundusz założycielski	134,00	0,02%
Razem	550 134,00	100%

Propozycja podziału zysku za rok obrotowy:

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przed podjęciem uchwały o podziale zysku za rok obrotowy. Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za 2022 rok na zwiększenie kapitału zapasowego.

Nota 11

Rezerwy na zobowiązania

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 812,00	2 572 010,00	93 812,00	0,00	2 572 010,00
2. Pozostałe rezerwy, w tym:	734 569,63	23 186,31	554 140,31	0,00	203 615,63
a) krótkoterminowe	734 569,63	23 186,31	554 140,31	0,00	203 615,63
pozostałe rezerwy	20 000,00	23 186,31	17 186,31	0,00	26 000,00
rezerwa na koszty napraw gwarancyjnych	222 165,63	0,00	44 550,00	0,00	177 615,63
rezerwa na odszkodowanie	492 404,00	0,00	492 404,00	0,00	0,00
Razem	828 381,63	2 595 196,31	647 952,31	0,00	2 775 625,63

Nota 12

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Kwota roku obrotowego	Kwota roku poprzedzającego
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	100 625 824,96	53 396 988,87
a) długoterminowe	100 245 518,36	53 318 495,14
– z tytułu pożyczek i kredytów	100 245 518,36	53 318 495,14
b) krótkoterminowe	380 306,60	78 493,73
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	380 306,60	78 493,73
– do 12 miesięcy	380 306,60	78 493,73
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 212 942,90	73 257 056,83
a) długoterminowe	0,00	54 000 000,00
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	54 000 000,00
b) krótkoterminowe	1 212 942,90	19 257 056,83
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	16 999 041,00
– z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	27 110,38	26 699,95
– do 12 miesięcy	27 110,38	26 699,95
– z tytułu zaliczek otrzymanych na dostawy i usługi	1 156 955,75	804 113,88

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 12

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Wyszczególnienie	Kwota roku obrotowego	Kwota roku poprzedzającego
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 828,47	1 426 487,00
– inne	25 048,30	715,00

Nota 13

Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa

	Wobec jednostek powiązanych	Wobec pozostałych jednostek	Ogółem
Okres spłaty			
od 1 roku do 3 lat			
początek okresu	53 318 495,14	54 000 000,00	107 318 495,14
koniec okresu	100 245 518,36	0,00	100 245 518,36
początek okresu	0,00	0,00	0,00
Początek okresu	53 318 495,14	54 000 000,00	107 318 495,14
Koniec okresu	100 245 518,36	0,00	100 245 518,36

Nota 14

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów

	01.10.2021 – 30.09.2022		01.10.2020 – 30.09.2021	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż produktów	84 508,14	24 390,26	0,00	13 821,16
– sprzedaż lokali/miejsc postojowych	0,00	19 512,20	0,00	4 065,04
– pozostałe usługi	84 508,14	4 878,06	0,00	9 756,12
RAZEM	84 508,14	24 390,26	0,00	13 821,16
w tym:				
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	84 508,14	24 390,26	0,00	13 821,16
– produkty/usługi	84 508,14	24 390,26	0,00	13 821,16

Nota 15

Wybrane przychody finansowe

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
I. Przychody finansowe z tytułu odsetek razem	14 273 502,83	10 816 875,65
1) Pożyczki udzielone i należności własne	13 793 420,15	10 816 875,65
a) zrealizowane	256 526,75	10 816 875,65
b) niezrealizowane o terminie płatności:	13 536 893,40	0,00
– do 3 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	13 536 893,40	0,00
2) Pozostałe aktywa	480 082,68	0,00
a) zrealizowane	480 082,68	0,00

Nota 16

Wybrane koszty finansowe

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
I. Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	9 268 795,74	6 045 915,06
1) Długoterminowe zobowiązania finansowe	4 635 895,74	2 529 106,49
a) zrealizowane	0,00	0,00
b) niezrealizowane o terminie płatności:	4 635 895,74	2 529 106,49

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 16

Wybrane koszty finansowe – ciąg dalszy z poprzedniej strony

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
– od 3 do 12 miesięcy	4 635 895,74	2 529 106,49
2) Zobowiązania z tytułu obligacji	4 632 900,00	3 354 239,00
a) zrealizowane	4 632 900,00	2 355 198,00
b) niezrealizowane o terminie płatności:	0,00	999 041,00
– do 3 miesięcy	0,00	999 041,00
3) Odsetki budżetowe	0,00	162 569,57
II. Koszty finansowe inne	42 250,90	723 804,53

Nota 17

Koszty rodzajowe

	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Zmiana stanu produktów (+/-)	-12 801,52	431 122,64
Koszty wg rodzajów	1 376 968,77	1 439 735,72
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zużycie materiałów i energii	405,00	665,90
3. Usługi obce	561 531,35	816 444,80
4. Podatki i opłaty	112 979,43	97 610,02
5. Wynagrodzenia	0,00	0,00
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00
7. Pozostałe koszty rodzajowe	702 052,99	525 015,00
Razem koszty działalności operacyjnej	1 376 968,77	1 439 735,72

Nota 18

Różnice pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Struktura środków pieniężnych	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Środki pieniężne w kasie	45 000,00	45 000,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	75 226,61	9 120 005,77
Razem środki pieniężne dla potrzeb Rachunku Przepływów Pieniężnych	120 226,61	9 165 005,77

Nota 19

Nazwa i siedziba jednostki dominującej sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Okam Capital, w której jednostką dominującą jest Okam Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Okam Capital Sp. z o.o. jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym i jednocześnie najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, które dostępne jest w siedzibie jednostki.

Nota 20

Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Spółka nie posiada inwestycji w postaci udziałów/akcji w innych podmiotach gospodarczych.

Nota 21

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Stan rozrachunków	30.09.2022	30.09.2021
Długoterminowe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	185 131 733,89	209 330 261,56
Lokałop 333 Sp. z o.o.	7 028 004,26	6 507 328,80
Okam Capital Sp. z o.o.	0,00	0,00

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 21

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Stan rozrachunków	30.09.2022	30.09.2021
OGC 1 Sp. z o.o.	3 845 522,35	3 162 146,10
OGC 2 Sp. z o.o.	1 024 675,99	948 762,01
Okam 2019 Sp. z o.o.	0,00	837 411,70
Okam 2020 Sp. z o.o.	0,00	0,00
Okam Academicus Sp. z o.o.	80 543 427,44	70 371 811,52
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	9 188 891,22	29 474 354,94
Okam Incity Sp. z o.o.	101 662,50	93 126,09
Okam Offices Sp. z o.o.	13 602 862,04	16 225 041,10
Okam 2024 Sp. z o.o.	0,00	5 668 908,79
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	31 182 239,54	23 750 741,16
Okam Investments Sp. z o.o.	0,00	11 692,06
Szwedzka B Sp. z o.o.	27 300 699,76	25 446 559,15
Villanna Sp. z o.o.	11 060 917,32	0,00
Szwedzka D Sp. z o.o.	0,00	5 721 483,93
Szwedzka E Sp. z o.o.	0,00	20 824 223,82
Szwedzka A Sp. z o.o.	252 831,47	286 670,39
Krótkoterminowe aktywa finansowe – udzielone pożyczki	53 365,10	451 664,33
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	0,00	430 633,71
Okam Incity Sp. z o.o.	0,00	21 030,62
Szwedzka A Sp. z o.o.	53 365,10	0,00
Należności krótkoterminowe inne	1 968,00	11 968,00
Gal Investments Sp. z o.o.	1 968,00	11 968,00
Zobowiązania długoterminowe – otrzymane pożyczki	100 245 518,36	53 318 495,14
Okam Capital Sp. z o.o.	11 786 526,08	10 818 567,68
Okam Trzy Stawy Sp. z o.o.	0,00	16 905 062,99
European Property Spot Sp. z o.o.	27 201 208,80	25 594 864,47
Szwedzka C Sp. z o.o.	48 160 767,57	0,00
Okam 24 Sp. z o.o.	13 097 015,91	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	380 306,60	78 493,73
Okam Incity Sp. z o.o.	0,00	65 190,00
Okam Capital Sp. z o.o.	70 900,21	13 303,73
Szwedzka C Sp. z o.o.	233 333,33	0,00
Szwedzka E Sp. z o.o.	76 073,06	0,00
Rodzaj transakcji	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Koszty sprzedaży	1 000,00	1 000,00
Okam Capital Sp. z o.o. – koszty utrzymania biura sprzedaży	1 000,00	1 000,00
Koszty ogólnego zarządu	1 731 319,94	646 108,00
Okam Capital Sp. z o.o. – zakupy usług	1 002 804,97	202 697,00
Okam Capital Sp. z o.o. – poręczenie	233 333,33	0,00
Okam Incity Sp. z o.o. – usługi doradcze	0,00	53 000,00
Okam Capital Sp. z o.o. – usługi doradcze	28 514,98	0,00
Okam Academicus Sp. z o.o. – poręczenie	157 260,27	30 479,00
Okam Inwestycje Sp. z o.o. – poręczenie	0,00	99 658,00
Szwedzka C Sp. z o.o. – poręczenie	233 333,33	130 137,00
Szwedzka E Sp. z o.o. – poręczenie	76 073,06	130 137,00
Przychody finansowe – odsetki i prowizje od pożyczek	13 793 420,15	10 816 875,65
Okam Capital Sp. z o.o.	0,00	3 459,19
Okam Trzy Stawy Sp. z o.o.	0,00	0,00
Lokafo 333 Sp. z o.o.	520 675,46	1 818 890,83
European Property Spot Sp. z o.o.	0,00	0,00
OGC 1 Sp. z o.o.	273 376,25	143 193,42

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 21

Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi – ciąg dalszy z poprzedniej strony

Stan rozrachunków	30.09.2022	30.09.2021
OGC 2 Sp. z o.o.	75 913,98	107 920,50
Okam 2019 Sp. z o.o.	0,00	19 417,86
Okam 2020 Sp. z o.o.	3 416,93	31,49
Okam Academicus Sp. z o.o.	5 671 615,92	3 703 035,99
Villanna Sp. z o.o.	830 917,32	0,00
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	943 902,57	1 417 362,58
Okam Incity Sp. z o.o.	7 505,79	5 292,58
Restaura Szwedzka Sp. z o.o.	0,00	0,00
Okam Offices Sp. z o.o.	1 077 820,94	225 041,10
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	2 111 498,38	1 070 709,85
Okam Investments Sp. z o.o.	76,88	555,37
Szwedzka A Sp. z o.o.	19 526,18	13 524,68
Szwedzka B Sp. z o.o.	2 004 140,61	1 084 047,77
Szwedzka C Sp. z o.o.	630,84	171 948,37
Szwedzka D Sp. z o.o.	24 390,79	77 375,61
Szwedzka E Sp. z o.o.	88 773,98	286 159,67
Okam 2024 Sp. z o.o.	139 237,33	668 908,79
Koszty finansowe – odsetki od pożyczek (ujęte w koszty bieżącego okresu)	4 635 895,74	2 529 106,49
Okam Capital Sp. z o.o.	677 673,67	409 207,52
Okam Trzy Stawy Sp. z o.o.	44 094,26	841 582,45
European Property Spot Sp. z o.o.	1 606 344,33	1 278 316,52
Szwedzka CSp.z o.o.	1 760 767,57	0,00
Okam 24 Sp.z o.o	547 015,91	0,00

Pożyczki udzielone oprocentowane są w oparciu o WIBOR 3M + 1,42% , WIBOR 3M + 2,32%, WIBOR 3M + 2,61% . Spółka ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmian stopy procentowej.

Nota 22

Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Nie wystąpiły.

Nota 23

Zobowiązania pozabilansowe oraz warunkowe

Nie wystąpiły.

Nota 24

Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

Spółka nie zatrudnia pracowników.

Nota 25

Należne lub wypłacone wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących za rok obrotowy

Nie wystąpiły.

Nota 26

Zaliczki, kredyty, pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających

Nie wystąpiły.

Nota 27

Kontynuacja działalności

Zdaniem Zarządu Spółki nie występują przesłanki zagrażające kontynuacji działalności przez Spółkę, w niezmienionym istotnie zakresie w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Nota 28

Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	01.10.2021 – 30.09.2022	01.10.2020 – 30.09.2021
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	16 000,00	17 000,00
Razem	16 000,00	17 000,00

Nota 29

Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki

Pod koniec lutego 2022 roku rozpoczął się konflikt zbrojny na Ukrainie, jednak nie wpłynęło to znacząco na działalność Spółki.

Trudno jednak przewidzieć jak konflikt na Ukrainie wpłynie długofalowo na rynek mieszkaniowy w Polsce.

Zarząd spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z rozwojem pandemii koronawirusa, która wybuchła w pierwszych miesiącach 2020 roku i podejmuje szereg działań, które mają na celu zidentyfikowanie głównych obszarów ryzyka oraz zminimalizowanie negatywnych skutków pandemii na działalność spółki, w szczególności monitorowane są kwestie opóźnień w realizacji prac budowlanych oraz spowolnienie tempa sprzedaży.

W ocenie Zarządu pandemia miała ograniczony wpływ na działalność Spółki.

Nota 30

Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Nie wystąpiły.

Nota 31

Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy

Nie wystąpiły.

Nota 32

Informacje o transakcjach ze stronami powiązanymi nie przeprowadzonych na warunkach rynkowych

Nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi nieoparte o zasady rynkowe.

Nota 33

Przychody incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości

Nie wystąpiły.

Nota 34

Koszty incydentalne lub o nadzwyczajnej wartości

Nie wystąpiły.

Nota 35

Odsetki i różnice kursowe powiększające wartość zapasów w roku obrotowym

Nie wystąpiły.

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

Nota 36

Instrumenty finansowe – Charakterystyka instrumentów finansowych, w tym niewycenianych w wartości godziwej

Opis	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Pożyczki udzielone i należności własne	0,00	209 330 261,56	42 803 420,15	67 001 947,82	185 131 733,89

Termin spłaty określony jest w umowach pożyczek. Możliwa jest ich wcześniejsza spłata.

Pożyczki udzielone wprowadzane są do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia.

Nota 37

Instrumenty finansowe – Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych
Nie wystąpiły.

Nota 38

Instrumenty finansowe – Przychody z odsetek powstałe z aktywów finansowych

Kategorie aktywów	Przychody z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Pożyczki udzielone	13 793 420,15	0,00	0,00	0,00	13 793 420,15

Nota 39

Instrumenty finansowe – Koszty z odsetek powstałe z zobowiązań finansowych

Kategorie zobowiązań	Koszty z odsetek obliczone zgodnie z zawartym kontraktem				
	Ogółem	W tym zrealizowane	Niezrealizowane		
			Do 3 miesięcy	Powyżej 3 m-cy do 12 m-cy	Powyżej 12 miesięcy
Długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym:	4 635 895,74	0,00	0,00	0,00	4 635 895,74
– odsetki od pożyczek	4 635 895,74	0,00	0,00	0,00	4 635 895,74

Nota 40

Instrumenty finansowe – Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń
Nie wystąpiły.

Nota 41

Instrumenty finansowe – Informacje na temat ryzyka stopy procentowej i ryzyka kredytowego

Pożyczki udzielone oprocentowane są w oparciu o WIBOR 3M + 1,42%, WIBOR 3M + 2,32%, WIBOR 3M + 2,61%. Spółka ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmian stopy procentowej.

Od 1. października 2021 odsetki nie są kapitalizowane.

7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2022



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. ("Spółka") na dzień 30 września 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej umową;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg

rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki, które zawiera:

- bilans na dzień 30 września 2021 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 października 2020 r. do 30 września 2021 r.:
- rachunek zysków i strat;
 - zestawienie zmian w kapitale własnym;
 - rachunek przepływów pieniężnych, oraz
 - informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i



Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki

zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Komplementariusz Spółki dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Komplementariusza kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Komplementariusza, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności

czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Komplementariusza za sprawozdanie finansowe

Komplementariusz Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Komplementariusz uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Komplementariusz Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to

zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Komplementariusz albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Komplementariusz Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Osoby sprawujące nadzór są odpowiedzialne za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia

spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim



poziomem pewnością ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Komplementariusza Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz

zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Komplementariusza Spółki;

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Komplementariusza Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Komunikujemy się z osobami sprawującymi nadzór odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie komplementariusza z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 30 września 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”). Inne informacje nie obejmują sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Komplementariusza

Komplementariusz Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Komplementariusz Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób

wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Mateusz Książkowski.

Dokument podpisany przez
Mateusz Książkowski
Data: 2021.12.20 14:32:33 CET

Mateusz Książkowski
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 12558

Warszawa, 20 grudnia 2021 r.

7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022

**SPRAWOZDANIE KOMPLEMENTARIUSZA****Z DZIAŁALNOŚCI****OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWO AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W
WARSZAWIE**

*za rok obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 października 2021 r.,
a kończący się w dniu 30 września 2022 r.*



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółki
3. Działalność Spółki
 - 3.1. Działalność Spółki w 2022 r.
 - 3.2. Zatrudnienie w Spółce
4. Przewidywany rozwój Grupy
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy
6. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu.
 - 6.1. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy
 - 6.2. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości
7. Nabycie udziałów (akcji) własnych
8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

1. Wprowadzenie

OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000486949 w Warszawie w dniu 21.11.2013 (dalej jako Spółka). Spółka powstała wskutek przekształcenia spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcana”) dokonanego w trybie art. 551 §1 i następnych Kodeksu spółek handlowych w spółkę komandytowo-akcyjną prowadzącą działalność pod firmą: OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcona”), na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez Zarząd w dniu 17 września 2013 roku, zbadanym przez biegłego rewidenta wyznaczonego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09 września 2013 roku (sygn. akt XII Wa KRS 48193/13/799); przekształcenia dokonano na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 12 listopada 2013 roku, zaprotokołowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 9039/2013 sporządzonym przez Jerzego Horbana Notariusza w Warszawie), zaś stosownie do treści art. 553 Kodeksu spółek handlowych Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej; Spółka przekształcona pozostaje podmiotem w szczególności zezwoleń, koncesji oraz ulg, które zostały przyznane spółce przed jej przekształceniem, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji albo ulgi stanowi inaczej. Wspólnicy spółki przekształcanej uczestniczący w przekształceniu stają się z dniem przekształcenia wspólnikami spółki przekształconej. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (03-215, ul. Jagiellońska 88).

Rok obrotowy, za który jest składane niniejsze sprawozdanie to rok rozpoczynający w dniu 1 października 2021 r. i kończący się w dniu 30 września 2022 r.

2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności poprzez udzielanie pożyczek w ramach tzw. pozostałych form udzielania kredytów.

3. Działalność Spółki

3.1. Działalność Spółki w 2022 r.

W roku obrotowym kończącym się 30.09.2022 spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na współfinansowaniu innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich- w szczególności przez udzielanie pożyczek.

W roku obrotowym kończącym się 30.09.2022 spółka wykonywała czynności związane z obsługą posprzedażową, głównie związane z serwisem gwarancyjnym, dotyczące zrealizowanej inwestycji w Warszawie przy ulicy Siedmiogrodzkiej 1 i 1A.

W grudniu 2019 roku spółka dokonała emisji pierwszej serii obligacji do kwoty 50 milionów złotych. W grudniu 2020 roku spółka wyemitowała obligacje drugiej serii w kwocie 20 milionów złotych. Łączna kwota wyemitowanych obligacji wyniosła 70 milionów złotych. Wszelkie wymagane prawem dokumenty Programu Emisji Obligacji dostępne są na stronie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W czerwcu 2022 roku spółka wykupiła całość wyemitowanych obligacji.

Komplementariusz Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów Spółki,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki
- nowych możliwości inwestycyjnych oraz modeli pozyskiwania finansowania.

3.2. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Na dzień niniejszego sprawozdania spółka nie zatrudniała pracowników.

4. Przewidywany rozwój Spółki

W 2022 roku Spółka zamierza kontynuować działalność statutową, przy czym zakłada się iż w dalszym ciągu podstawowym kierunkiem rozwoju Spółki będzie współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Rok obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie 1 319 271,59 zł. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, a płynność finansowa jest zachowana.

6. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu

6.1. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

Komplementariusz Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z rozwojem pandemii koronawirusa, która wybuchła w pierwszych miesiącach 2020 roku i podejmuje szereg działań, które mają na celu zidentyfikowanie głównych obszarów ryzyka oraz zminimalizowanie negatywnych skutków pandemii na działalność spółki. W ocenie Komplementariusza pandemia miała ograniczony wpływ na działalność Spółki w bieżącym okresie sprawozdawczym. Na ten moment sytuacja związana z pandemią została ustabilizowana, a władze głośno rozważają zakończenie stanu epidemii w Polsce wygaszając kolejne obostrzenia.

6.2. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki w przyszłości

Z racji, że spółka nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy ani nie ma bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie

W roku obrotowym kończącym się 30.09.2022 spółka wykonywała czynności związane z obsługą posprzedażową, głównie związane z serwisem gwarancyjnym, dotyczące zrealizowanej inwestycji w Warszawie przy ulicy Siedmiogrodzkiej 1 i 1A.

W grudniu 2019 roku spółka dokonała emisji pierwszej serii obligacji do kwoty 50 milionów złotych. W grudniu 2020 roku spółka wyemitowała obligacje drugiej serii w kwocie 20 milionów złotych. Łączna kwota wyemitowanych obligacji wyniosła 70 milionów złotych. Wszelkie wymagane prawem dokumenty Programu Emisji Obligacji dostępne są na stronie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W czerwcu 2022 roku spółka wykupiła całość wyemitowanych obligacji.

Komplementariusz Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów Spółki,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki
- nowych możliwości inwestycyjnych oraz modeli pozyskiwania finansowania.

3.2. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Na dzień niniejszego sprawozdania spółka nie zatrudniała pracowników.

4. Przewidywany rozwój Spółki

W 2022 roku Spółka zamierza kontynuować działalność statutową, przy czym zakłada się iż w dalszym ciągu podstawowym kierunkiem rozwoju Spółki będzie współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Rok obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie 1 319 271,59 zł. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, a płynność finansowa jest zachowana.

6. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu

6.1. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

Komplementariusz Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z rozwojem pandemii koronawirusa, która wybuchła w pierwszych miesiącach 2020 roku i podejmuje szereg działań, które mają na celu zidentyfikowanie głównych obszarów ryzyka oraz zminimalizowanie negatywnych skutków pandemii na działalność spółki. W ocenie Komplementariusza pandemia miała ograniczony wpływ na działalność Spółki w bieżącym okresie sprawozdawczym. Na ten moment sytuacja związana z pandemią została ustabilizowana, a władze głośno rozważają zakończenie stanu epidemii w Polsce wygaszając kolejne obostrzenia.

6.2. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki w przyszłości

Z racji, że spółka nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy ani nie ma bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie

Komplementariusza bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na sytuację finansową Spółki i jej stabilność finansową jest ograniczony.

Niemniej jednak Komplementariusz spółki na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Spółki. Również w tym przypadku Komplementariusz uważa, że efekty wojny nie powinny w sposób znaczący wpłynąć na przyszłe wyniki spółki.

7. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka

W czerwcu 2022 roku spółka wykupiła wyemitowane obligacje.

W celu finansowania swojej działalności Spółka korzysta z pożyczek. Spółka udziela również pożyczek innym podmiotom.

Pożyczki i kredyty otrzymane lub udzielone przez Spółkę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o wskaźnik WIBOR + marża. Spółka ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej. Rozpoczęty w październiku cykl podwyżek stóp procentowych ma wpływ zarówno na wzrost kosztów jak i przychodów finansowych Spółki z tytułu odsetek od pożyczek otrzymanych i udzielonych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Polityki Pieniężnej trzykrotnie zdecydowała o niepodnoszeniu stóp procentowych, a ostatnia podwyżka miała miejsce we wrześniu 2022. W związku z dynamicznie zmieniającymi się warunkami Komplementariusz spółki na bieżąco monitoruje sytuację na rynku.

Do wyeliminowania ryzyka rynkowego związanego ze zmianami stóp procentowych, konkurencją, możliwością pozyskania nowego finansowania, dźwigniami finansowymi, Spółka wykorzystuje opracowane przez siebie modele inwestycyjne i finansowe, odpowiednie procedury decyzyjne, ścisłe relacje z inwestorami, instytucjami finansowymi oraz międzynarodowe doświadczenie.

Zarządzanie ryzykiem w Spółce odbywa się poprzez okresową identyfikację i ocenę ryzyka oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą. W zakresie przewidywanej emisji obligacji, Spółka nadto będzie wypełniać wszelkie wymogi związane z zarządzaniem ryzykiem, które określone są w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach,



ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

Zarząd Komplementariusza Spółki:

.....
Joanna Ławniczak – Członek Zarządu Komplementariusza spółki

.....
Marcin Michałek – Członek Zarządu Komplementariusza spółki



Make living better

Okam InCity Sp. z o.o.
S.K.A.
ul Jagiellońska 88
03-215 Warszawa

T: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl

7.4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za rok obrotowy 2022

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2022** do **31.12.2022**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Siedziba: Warszawa, gmina Warszawa, województwo mazowieckie

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałe formy udzielania kredytów

Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 7010226264

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0000350690

2. Wykaz jednostek, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Capital sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka dominująca

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Trzy Stawy sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: European Property Spot sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Gal Investments sp. z o.o., Łódź, Al. Kościuszki 123

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Incity sp. z o.o. s.k.a., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Pozostałe formy udzielania kredytów i pozostała finansowa działalność usługowa,

2/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Incity sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2013 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2015 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2016 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2018 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51%

Udział w liczbie głosów: 51%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2019 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Development sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Global Commercial sp. z o.o., Warszawa, ul.

3/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Investments sp. z o.o., Warszawa, Aleje Jerozolimskie 181A

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 80%

Udział w liczbie głosów: 80%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Property Invest Poland sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Villanna sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 90%

Udział w liczbie głosów: 90%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafo 333 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafo 401 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Lokafo 401 sp. z o.o. s.k.a., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2020 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

4/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: OGC1 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 90%

Udział w liczbie głosów: 90%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: OGC2 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: K7 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: W33 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51,98%

Udział w liczbie głosów: 51,98%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Restaura Szwedzka sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: R6 Offices sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51%

Udział w liczbie głosów: 51%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Academicus sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2021 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

5/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inwestycje sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 51%

Udział w liczbie głosów: 51%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka A sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka B sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka C sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka D sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka E sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Dowborczyków Offices sp. z o.o., Łódź, Al. Kościuski 123

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

6/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym W rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam 2024 sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Szwedzka A sp. z o.o. S.K., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire II sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire III sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 56,5%

Udział w liczbie głosów: 56,5%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Offices sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire IV sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam Inspire V sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją: Okam City sp. z o.o., Warszawa, ul. Jagiellońska 88
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów deweloperskich

Udział w kapitale podstawowym: 100%

Udział w liczbie głosów: 100%

Wzajemne powiązanie kapitałowe: jednostka zależna

7/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

3. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej.

Dane jednostek współzależnych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przy zastosowaniu metody praw własności.

Udziały w jednostce stowarzyszonej wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą.

Wyłączeniu podlegają:

- + wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- + efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako Kapitały mniejszości.

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

5. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

6. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy.

7. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

8. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

9. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

10. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

8/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

11. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

Zasady grupowania operacji gospodarczych:

Grupowanie operacji gospodarczych w jednostkach zależnych i jednostce dominującej następuje przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Metody wyceny aktywów i pasywów:

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka ceny nabycia udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych.

Wartość firmy wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu, w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako Wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad ceną nabycia udziałów.

Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemną wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Na koniec każdego roku obrotowego spółka przeprowadza test na trwałą utratę wartości dotyczący wartości firmy.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zaliczane są do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli spełnione są warunki określone w Ustawie.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

9/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym W rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Leasing finansowy

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie.

Leasing rzeczowych aktywów trwałych, gdzie Grupa Kapitałowa jako korzystający ponosi zasadniczo wszystkie ryzyka i czerpie zasadniczo wszystkie korzyści związane z prawem własności, klasyfikowany jest jako leasing finansowy. Leasing finansowy jest aktywowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej aktywa objętego leasingiem i aktualnej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu.

Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego (część kapitałową) i koszty finansowe (część odsetkowa). Podział przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu, zgodnie z którą część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona w taki sposób na poszczególne okresy, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu leasingu finansowego była w każdym z okresów stała.

Inwestycje

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczone do długoterminowych inwestycji wycenia się według ceny nabycia (kosztów wytworzenia) pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe, inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji długoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
 - „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
 - „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.
- Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Inwestycje krótkoterminowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- a) „aktywa finansowe przeznaczone do obrotu” – wycenia się w wartości godziwej,
- b) „pożyczki udzielone i należności własne” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- c) „aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności” – wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia,
- d) „aktywa finansowe dostępne do sprzedaży” – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się w wysokości skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się do przychodów i kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych innych niż aktywa finansowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Należności

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zapasy

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków, mieszkalnych i niemieskalnych (lokalu użytkowych) dla klientów indywidualnych. Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia obejmuje koszty poniesione w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas obejmują w szczególności:

- koszty poniesione na realizację projektu lub fazy projektu, który nie jest w stanie zdającym do sprzedaży (półprodukty i produkty w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy zapłacone na rzecz podwykonawców z tytułu budowy lokali mieszkalnych i niemieskalnych, garaży oraz komórek lokatorskich,
- koszty planowania i projektowania,
- koszty finansowania w zakresie związanym z realizacją projektu,
- opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie sprzedaży danego lokalu mieszkalnego odpowiednia część zapasów (w oparciu o wskaźnik

sprzedanej powierzchni lokalowej) ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako wartość sprzedanych towarów i materiałów.

Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia, lub rzeczywistych kosztów ich wytworzenia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich, czyli uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży, bądź długim okresem wytwarzania produktu, spółka powiększa cenę nabycia lub koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży, bądź wytworzenia i związanych z nimi różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu.

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Koszty stanowiące różnicę pomiędzy niższą wartością otrzymanych finansowych składników aktywów, a wyższą kwotą zobowiązania zapłaty za nie, w tym również z tytułu emitowanych przez jednostkę papierów wartościowych, odpisywane są w koszty finansowe w równych ratach, w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy aktywa trwałe Spółki są analizowane pod kątem występowania przesłanek utraty ich wartości.

W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej (wartość wyższa z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży oraz wartości użytkowej). Za wartość użytkową uznaje się sumę zdyskontowanych przyszłych korzyści ekonomicznych, które przyniesie dany składnik aktywów. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące dokonuje się w ciężar rachunku zysków i strat.

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy wystąpiły przesłanki wskazujące, że dokonany w poprzednich okresach sprawozdawczych odpis aktualizujący jest zbędny lub też za wysoki. W takim przypadku odpis lub jego część jest odwracany i wartość danego aktywa jest przywracana do wysokości, jaką miałoby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia).

Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

Kapitał zakładowy

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy Jednostki dominującej.

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na:

- pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego;
- przyszłe zobowiązania spowodowane restrukturyzacją, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jednostki powiązane są zobowiązane do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny oszacować wartość tych przyszłych zobowiązań.
- prawdopodobne zobowiązania przypadające na bieżący okres sprawozdawczy, wynikające w szczególności z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanych osób, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

Zobowiązania

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostek powiązanych przez kontrahentów jednostek powiązanych, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny.

Bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów, o których jest mowa powyżej, są prezentowane w bilansie w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów napraw gwarancyjnych następuje stosownie do przewidywanej wielkości świadczeń, a więc wykonanych napraw (we własnym zakresie lub wymiany towaru lub produktu w ramach udzielonej gwarancji). Z chwilą upływu okresu, na który udzielono gwarancji, nieopisane bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów zmniejszają koszty sprzedaży okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania z tytułu napraw gwarancyjnych nie powstały.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także

środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;

- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- ujemną wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Usługi w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy

Nie dotyczy.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego przez jednostki powiązane, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty przez jednostki powiązane, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy, przy czym rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnoszone są również na kapitał własny.

Spółka przyjęła zasadę niekompensowania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Metody dokonywania amortyzacji:

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy - odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne - amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.

14/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Rzeczowe aktywa trwałe używane w ramach leasingu finansowego podlegają amortyzacji przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika majątku lub okres trwania leasingu.

Sposób ustalenia wyniku finansowego:

Skonsolidowany Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

Skonsolidowany wynik finansowy ustala się z zastosowaniem nadrzędnych zasad rachunkowości. W całości wpływają na wynik finansowy danego okresu obrotowego, poniesione w danym okresie opłacone lub przypadające do zapłaty, względnie znane do dnia sporządzenia bilansu, koszty ogólnego zarządu, koszty handlowe, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe.

Uznawanie przychodu

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

W przypadku umowy deweloperskiej, która została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, zaś spółka (deweloper), zgodnie z umową, przekazuje nabywcy nieruchomość (budynek) lub jego części (lokale) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmują się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- deweloper przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części;
- deweloper przestaje być trwale zaangażowany w zarządzanie tą nieruchomością lub jej częścią w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec nieruchomości, do której ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nią efektywnej kontroli (nabywca nieruchomości lub jej części może jednak – na podstawie odrębnej umowy – zlecić deweloperowi zarządzanie nieruchomością);
- istnieje prawdopodobieństwo, że deweloper uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego;
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- już poniesione koszty wytworzenia sprzedanego przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz dotyczące go koszty, które wymagają w myśl umowy deweloperskiej jeszcze poniesienia przez dewelopera, można ustalić w wiarygodny sposób.

Przeklasyfikowanie przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego do środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości nie powoduje powstania przychodu.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się – zgodnie z Kodeksem Cywilnym - dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości bądź jej części.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za różne okresy sprawozdawcze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości lub okresach sprawozdawczych wprowadza się korekty.

12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Nie dotyczy.

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

14. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	190 244 314,09	171 354 878,38
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
1. Wartość firmy - jednostki zależne		
2. Wartość firmy - jednostki współzależne		
III. Rzeczowe aktywa trwałe	2 297 395,26	244 251,76
1. Środki trwałe	267 809,29	244 251,76
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4 852,50	5 122,50
c) urządzenia techniczne i maszyny	47 534,55	3 188,49
d) środki transportu	41 199,72	59 353,46
e) inne środki trwałe	174 222,52	176 587,31
2. Środki trwałe w budowie	2 029 585,97	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
V. Inwestycje długoterminowe	171 954 421,93	147 032 012,56
1. Nieruchomości	54 538 261,43	55 626 197,62
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	117 416 160,50	91 405 814,94
a- w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	57 379,80	
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	57 379,80	
- inne długoterminowe aktywa finansowe		

17/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	116 328 394,37	90 263 159,24
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	116 328 394,37	90 263 159,24
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
d. w pozostałych jednostkach	1 030 386,33	1 142 655,70
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	1 030 386,33	1 142 655,70
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 992 496,90	24 078 614,06
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 530 997,18	20 829 920,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 461 499,72	3 248 694,06
B. AKTYWA OBROTOWE	681 560 341,63	574 318 953,01
I. Zapasy	522 916 547,17	398 992 798,74
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku	513 446 744,74	375 365 149,24
3. Produkty gotowe	9 460 602,47	9 547 026,71
4. Towary		14 080 622,79
5. Zaliczki na dostawy i usługi	9 199,96	
II. Należności krótkoterminowe	16 201 579,00	12 440 215,40
1. Należności od jednostek powiązanych	1 182 720,22	879 575,66
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 078 998,22	789 554,42
- do 12 miesięcy	1 078 998,22	789 554,42
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	103 722,00	90 021,24
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		

18/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	15 018 858,78	11 560 639,74
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 531 823,12	2 050 327,18
- do 12 miesięcy	3 531 823,12	2 050 327,18
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 345 145,40	7 546 742,98
c) inne	6 141 890,26	1 963 569,58
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	140 144 270,34	160 238 287,70
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	140 144 270,34	160 238 287,70
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	113 566,74	105 626,16
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	113 566,74	105 626,16
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	140 030 703,60	160 132 661,54
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 926 340,12	75 224 100,77
- inne środki pieniężne	106 104 363,48	84 908 560,77
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 297 945,12	2 647 651,17
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	871 804 655,72	745 673 831,39

BILANS*Pasywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	171 707 451,96	152 808 825,36
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	91 523 280,77	26 574 827,59
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600,00	67 365 456,64
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V. Różnice kursowe z przeliczenia		
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	58 768 541,13	38 129 921,47
VII. Zysk (strata) netto	18 891 030,06	20 638 619,66
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	29 026 461,45	41 116 168,80
C. UJEMNA WARTOŚĆ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH		
I. Ujemna wartość - jednostki zależne		
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne		
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	671 070 742,31	551 748 837,23
I. Rezerwy na zobowiązania	2 688 695,47	12 983 785,07
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	944 197,59	9 099 617,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	365 568,14	353 980,45
- długoterminowa		
- krótkoterminowa	365 568,14	353 980,45
3. Pozostałe rezerwy	1 378 929,74	3 530 187,62
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 378 929,74	3 530 187,62
II. Zobowiązania długoterminowe	20 880 516,62	6 078 279,94
1. Wobec jednostek powiązanych	11 269 602,72	3 590 107,40
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	9 610 913,90	2 488 172,54
a) kredyty i pożyczki	9 341 535,16	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe	269 378,74	219 762,84

20/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Psk XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		2 268 409,70
III. Zobowiązania krótkoterminowe	647 500 319,26	532 686 772,22
1. Wobec jednostek powiązanych	23 892 698,08	57 314 100,45
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	664 720,72	490 031,51
- do 12 miesięcy	664 720,72	490 031,51
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	23 227 977,36	56 824 068,94
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	623 581 293,93	475 346 344,52
a) kredyty i pożyczki	906 456,42	12 891 698,05
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		62 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	271 417,48	296 597,71
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23 953 507,98	26 383 726,30
- do 12 miesięcy	23 953 507,98	26 383 726,30
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	591 458 825,61	352 636 595,95
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 611 297,88	7 616 179,67
h) z tytułu wynagrodzeń	10 380,90	
i) inne	3 369 407,66	13 521 546,84
4. Fundusze specjalne	26 327,25	26 327,25
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 210,96	
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 210,96	
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	1 210,96	
PASYWA RAZEM	871 804 655,72	745 673 831,39

21/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	102 858 102,84	207 621 736,16
– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	2 412 399,89	4 263 180,67
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	68 358 102,84	173 704 036,16
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	34 500 000,00	33 917 700,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	61 401 636,69	137 257 645,49
– jednostkom powiązanym		
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	46 544 449,36	111 442 719,28
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 857 187,33	25 814 926,21
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	41 456 466,15	70 364 090,67
D. Koszty sprzedaży	5 203 483,76	6 206 818,83
E. Koszty ogólnego zarządu	17 126 030,78	15 849 509,44
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	19 126 951,61	48 307 762,40
G. Pozostałe przychody operacyjne	5 807 542,07	3 305 234,50
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	203,25	20 902,43
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	126 177,26	265 444,55
IV. Inne przychody operacyjne	5 681 161,56	3 018 887,52
H. Pozostałe koszty operacyjne	8 132 028,43	4 085 818,53
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 000,00	
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 171 604,72	997 062,79
III. Inne koszty operacyjne	6 957 423,71	3 088 755,74
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	16 802 465,25	47 527 178,37
J. Przychody finansowe	7 469 240,74	1 546 428,78
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	5 781 856,37	1 282 616,94
– od jednostek powiązanych	4 364 647,19	459 644,05
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
– w jednostkach powiązanych		

22/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne	1 687 384,37	263 811,84
K. Koszty finansowe	5 049 181,59	11 418 386,05
I. Odsetki, w tym:	4 419 122,96	9 925 138,73
- dla jednostek powiązanych	1 120 888,23	4 732 550,08
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	127 518,87	686 185,23
IV. Inne	502 539,76	807 062,09
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	19 222 524,40	37 655 221,10
N. Odpis wartości firmy		
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		
O. Odpis ujemnej wartości firmy		
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-50,00	-4 400,00
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	19 222 474,40	37 650 821,10
S. Podatek dochodowy	5 407 041,41	11 727 196,00
I. Podatek bieżący	4 758 824,00	11 119 394,00
II. Podatek odroczony	648 217,41	607 802,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
U. Zyski (straty) mniejszości	-5 075 597,07	5 285 005,44
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	18 891 030,06	20 638 619,66

23/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	152 808 825,36	67 129 349,06
- korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	152 808 825,36	67 129 349,06
I. Kapitał podstawowy	200 000,00	100 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	100 000,00	
a) zwiększenie (z tytułu)	100 000,00	
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000,00	100 000,00
2. Kapitał zapasowy	91 523 280,77	26 574 827,59
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	26 574 827,59	26 574 827,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	64 948 453,18	
a) zwiększenie (z tytułu)	64 948 453,18	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- podziału zysku (ustawowo)		
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 523 280,77	26 574 827,59
3. Kapitał z aktualizacji wyceny		
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4. Kapitały rezerwowe	2 324 600,00	67 365 456,64
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	67 365 456,64	2 324 600,00

24/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Pisk XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-65 040 856,64	65 040 856,64
a) zwiększenie (z tytułu)	7 596,54	65 040 856,64
- podwyższenie kapitału podstawowego nie zarejestrowane w KRS	7 596,54	65 040 856,64
b) zmniejszenie (z tytułu)	65 048 453,18	
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600,00	67 365 456,64
5. Różnice kursowe z przeliczenia		
6. Wynik z lat ubiegłych	58 768 541,13	38 129 921,47
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	38 129 921,47	16 516 193,06
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	100 158 308,06	78 544 579,65
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	100 158 308,06	78 544 579,65
a) Zwiększenie (z tytułu)	20 638 619,66	21 613 728,41
- podziału zysku z lat ubiegłych	20 638 619,66	21 613 728,41
b) Zmniejszenie (z tytułu)		
-		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	120 796 927,72	100 158 308,06
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
- korekty błędów		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	62 028 386,59	62 028 386,59
a) Zwiększenie straty (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
-		
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	58 768 541,13	38 129 921,47
7. Wynik netto	18 891 030,06	20 638 619,66
a) zysk netto	18 891 030,06	20 638 619,66
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	171 707 451,96	152 808 825,36
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	171 707 451,96	152 808 825,36

25/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk, jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący rok obrotowy Kwota za poprzedni rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	18 891 030,06	20 638 619,66
II. Korekty razem	80 075 591,49	209 529 710,72
1. Zyski (straty) mniejszości	-12 089 707,35	5 077 098,97
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	50,00	4 400,00
3. Amortyzacja	1 143 767,12	817 830,80
4. Odpisy wartości firmy		
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 491 217,83	-71 563,46
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 427 316,59	12 374 080,33
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-3 569 871,91
9. Zmiana stanu rezerw	-10 295 089,60	-1 210 311,13
10. Zmiana stanu zapasów	-124 043 748,43	-10 566 261,08
11. Zmiana stanu należności	-3 730 817,67	956 850,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	220 183 732,99	208 671 802,11
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	8 437 034,17	-2 954 344,76
14. Inne korekty	534 271,50	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	98 966 621,55	230 168 330,38

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	2 178,64	26 813 372,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		25 417 700,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 178,64	1 395 672,00
a) w jednostkach powiązanych	2 178,64	995 672,00
b) w pozostałych jednostkach		400 000,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		400 000,00
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		

26/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

II. Wydatki	24 157 105,72	122 181 400,80
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 108 685,59	37 950,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		30 951 543,82
3. Na aktywa finansowe, w tym:	21 828 420,13	91 191 906,98
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	21 828 420,13	90 791 906,98
b) w pozostałych jednostkach		400 000,00
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		400 000,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne	220 000,00	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-24 154 927,08	-95 368 028,80
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	19 749 184,07	44 624 861,89
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	19 749 184,07	44 624 861,89
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
II. Wydatki	114 662 836,48	61 104 822,85
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	47 374 561,29	46 769 216,64
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	62 000 000,00	8 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		51 481,78
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	5 288 275,19	6 284 124,43
9. Inne wydatki finansowe		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-94 913 652,41	-16 479 960,96
D. Przepływy pieniężne netto, razem	-20 101 957,94	118 320 340,62
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-20 101 957,94	118 320 340,63
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	160 132 661,54	41 812 320,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	140 030 703,60	160 132 661,53

27/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listwy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

- o ograniczonej możliwości dysponowania

106 104 363,48

84 908 560,77

28/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Dane w PLN

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	19 222 474,40	37 650 821,10
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		114 570,02
Pozostałe		114 570,02
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	116 731 889,91	97 488 768,52
Pozostałe	116 731 889,91	97 488 768,52
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	3 310 145,80	26 978 078,57
Pozostałe	3 310 145,80	26 978 078,57
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 919 795,81	3 426 023,56
Pozostałe	3 919 795,81	3 426 023,56
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	30 668 730,47	23 550 102,87
Pozostałe	30 668 730,47	23 550 102,87
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	5 972 367,74	17 928 915,12
Pozostałe	5 972 367,74	17 928 915,12
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	7 919 831,49	22 380 435,08
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	100 193 877,84	98 627 574,55
Pozostałe	100 193 877,84	98 627 574,55
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	26 690 935,18	52 319 911,91
K. Podatek dochodowy	4 758 824,00	11 119 394,00

29/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym W rozumieniu Listawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

INFORMACJA DODATKOWA*Dane w PLN***Dodatkowe Informacje i objaśnienia**

30/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Listawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Połączenie jednostki powiązanej

Nie dotyczy.

2. Zaszacę zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

3. Kursy wymiaru waler obcych

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu:	31-12-2022	31-12-2021
	zł	zł
Kurs wymiaru USD na PLN	4,4015	4,0600
Kurs wymiaru EUR na PLN	4,6899	4,5994

4. Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nie wystąpiły.

Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie wystąpiły pomiędzy dniem bilansowym, do którego sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej.

Nie dotyczy. Wzrosty jednostki skonsolidowane są według danych na dzień 31 grudnia 2022 roku.

6. Informacje o zbytych oraz nabytych w roku obrotowym jednostkach zależnych

Nie wystąpiły.

7. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł	zł	zł
Wartość firmy na 01.01.2022	597 752,49	297 254,64	—	895 007,13
Zwiększenia:				
— nabycie	—	—	—	—
— przeniesienie	—	—	—	—
Zmniejszenia:				
— amortyzacja	—	46 400,00	—	46 400,00
— sprzedaż	—	—	—	—
— likwidacja	—	46 400,00	—	46 400,00
— przeniesienie	—	—	—	—
— odpisy z tytułu świadczenia wartości	—	—	—	—
Wartość firmy na 31.12.2022	597 752,49	249 854,64	—	847 607,13
Umorzenie na 01.01.2022	597 752,49	297 254,64	—	895 007,13
Zwiększenia:				
— amortyzacja	—	—	—	—
Zmniejszenia:				
— amortyzacja	—	46 400,00	—	46 400,00
— sprzedaż	—	—	—	—
— likwidacja	—	46 400,00	—	46 400,00
— przeniesienie	—	—	—	—
Umorzenie na 31.12.2022	597 752,49	249 854,64	—	847 607,13
Wartość netto	—	—	—	—
Stan na 01.01.2022	—	—	—	—
Stan na 31.12.2022	—	—	—	—

8. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Nie dotyczy.

9. Środki trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Wartość firmy (wzrosty i zmniejszenia)	Wartości niematerialne i prawne	Środki trwałe	Inne środki trwałe	Środki trwałe o wartości	Zaliczki na środki trwałe o wartości	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość firmy na 01.01.2022	0 000,00	435 026,20	147 021,20	487 581,32	2 029 585,97	—	3 090 214,69
Zwiększenia:							
— nabycie	—	41 544,92	—	36 674,70	2 029 585,97	—	2 111 405,59
— przeniesienie	—	—	—	—	—	—	—
— likwidacja w/w	—	—	—	—	—	—	—
Zmniejszenia:							
— amortyzacja	—	36 969,00	55 802,82	16 772,42	—	—	89 542,24
— sprzedaż	—	—	—	—	—	—	—
— likwidacja	—	36 969,00	55 802,82	16 772,42	—	—	89 542,24
— przeniesienie	—	—	—	—	—	—	—
— odpisy z tytułu świadczenia wartości	—	—	—	—	—	—	—
Wartość firmy na 31.12.2022	0 000,00	447 332,12	111 218,38	507 562,60	2 029 585,97	—	3 090 214,69
Umorzenie na 01.01.2022	—	435 026,20	147 021,20	487 581,32	2 029 585,97	—	3 090 214,69
Zwiększenia:							
— amortyzacja	—	—	—	—	—	—	—
— przeniesienie	—	—	—	—	—	—	—
Zmniejszenia:							
— amortyzacja	—	41 544,92	55 802,82	16 772,42	—	—	89 542,24
— sprzedaż	—	—	—	—	—	—	—
— likwidacja	—	—	—	—	—	—	—
— przeniesienie	—	—	—	—	—	—	—
Umorzenie na 31.12.2022	—	435 026,20	147 021,20	487 581,32	2 029 585,97	—	3 090 214,69
Wartość netto	—	—	—	—	—	—	—
Stan na 01.01.2022	—	—	—	—	—	—	—
Stan na 31.12.2022	—	—	—	—	—	—	—

10. Środki trwałe, zapasy, nieruchomości – według rytułów własności

W bieżącym roku obrotowym i roku poprzednim Grupa nie udykowała środków trwałych na podstawie umowy leasingu finansowego.

Na dzień kończący rok obrotowy Grupa posiadała grunty użytkowane wieczysto:

Adres	Właściciel	Wartość zł
KATOWICE, Gen. Słaniewskiego 45	OKAM TRZY STAWY	4 124 549,97
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA B	6 744 953,57
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA C	6 646 793,64
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA E	14 428 855,18
ŁÓDŹ, Piłkowska 217	VILLANNA	258 695,30
WARSZAWA, Domaniewska 49	OKAM INWESTYCJE	45 000 000,00
KATOWICE, Wschodnia Paderewskiego	OKAM 2021	7 894 139,56
WARSZAWA, Radzewska 9/13	OKAM OFFICES	1 021 382,44
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	1 112 109,45
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	553 754,60
WARSZAWA, Radzewska	OKAM ACADEMICUS	65 412 636,48
KATOWICE, Słobieskiego	OKA INSPIRE III	4 824 254,66

Wartość niematerializowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy; w tym czynsz umów leasingu:

Umowa	Rodzaj umowy	Termin obowiązywania umowy
Powierzchnia biurowa ul. Jagiellońska 65, 03-215 Warszawa - średnia miesięczny czynsz netto 28 484,00 PLN	umowa najmu	10.10.2022 - nieokreślony
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 170 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 40 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 210 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 30 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 100 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 205 000 PLN	leasing operacyjny	do 02.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 90 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Miejsce biurowe - wartość rynkowa netto 544 133,23 PLN	leasing operacyjny	do 12.2026

W ciągu roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

Grupa nie wywierała środków trwałych na własne potrzeby.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

11. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 2102,69, w tym na ochronę środowiska 0 zł.

12. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2022	55 626 197,62	-	91 406 814,94	-	147 032 012,56
Zwiększenia	-	-	26 444 989,89	-	26 444 989,89
- przekształcenia	-	-	-	-	-
- nabycia	-	-	-	-	-
- udziały w spółkach i odsetki	-	-	24 789 983,02	-	24 789 983,02
- korekta wyceny	-	-	1 655 005,86	-	1 655 005,86
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	1 087 936,19	-	434 043,30	-	1 522 579,49
- odpisy z tytułu zmian wartości	-	-	432 454,98	-	432 454,98
- korekta wyceny	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-
- amortyzacja	1 087 936,19	-	-	-	1 087 936,19
- spłaty pożyczek i odsetek	-	-	2 178,64	-	2 178,64
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	54 538 261,43	-	117 416 160,50	-	171 954 421,93

10. Środki trwałe, zapasy, nieruchomości – według rytułów własności

W bieżącym roku obrotowym i roku poprzednim Grupa nie uarytkowała środków trwałych na podstawie umowy leasingu finansowego.

Na dzień kończący rok obrotowy Grupa posiadała grunty użytkowane w całości:

Adres	Właściciel	Wartość zł
KATOWICE, Gen. Słaniewskiego 45	OKAM TRZY STAWY	4 124 549,97
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA B	6 744 953,97
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA C	6 646 793,64
WARSZAWA, Szwedzka 20	SZWEDZKA E	14 428 855,18
ŁÓDŹ, Piłkowska 217	VILLANNA	258 898,30
WARSZAWA, Domaniewska 49	OKAM INWESTYCJE	48 000 000,00
KATOWICE, Wschodnia Podrewekiego	OKAM 2021	7 894 139,56
WARSZAWA, Radzewska 9/13	OKAM OFFICES	1 021 382,44
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	1 112 109,45
KATOWICE, Pułaskiego	OKAM 2021	553 754,60
WARSZAWA, Radzewska	OKAM ACADEMICUS	85 412 636,48
KATOWICE, Sławkiego	OKA INSPIRE III	4 824 254,66

Wartość niematerializowanych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy; w tym: z tytułu umów leasingu:

Umowa	Rodzaj umowy	Termin obowiązywania umowy
Powierzchnia biurowa ul. Jagiellońska 68, 03-215 Warszawa - średnia miesięczna czynsz netto 28 484,00 PLN	umowa najmu	10.10.2022 - nieokreślony
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 170 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 40 000 PLN	leasing operacyjny	do 07.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 210 000 PLN	leasing operacyjny	do 09.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 05.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 80 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 30 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 100 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2024
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 205 000 PLN	leasing operacyjny	do 02.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 90 000 PLN	leasing operacyjny	do 01.2026
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 50 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2025
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 225 000 PLN	leasing operacyjny	do 10.2023
Samochód osobowy - wartość rynkowa netto 70 000 PLN	leasing operacyjny	do 11.2023
Miejsce biurowe - wartość rynkowa netto 544 133,23 PLN	leasing operacyjny	do 12.2026

W ciągu roku obrotowego nie dokonywano odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

Grupa nie wywierała środków trwałych na własne potrzeby.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

11. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 2102,69, w tym na ochronę środowiska 0 zł.

12. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2022	55 626 197,62	-	91 406 814,94	-	147 032 012,56
Zwiększenia	-	-	26 444 989,89	-	26 444 989,89
- przekazanie	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- udzielenie pożyczki i odsetki	-	-	24 789 983,02	-	24 789 983,02
- korekta wyceny	-	-	1 655 005,86	-	1 655 005,86
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	1 087 936,19	-	434 043,30	-	1 522 579,49
- odpisy z tytułu zmiany wartości	-	-	432 454,98	-	432 454,98
- korekta wyceny	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-
- amortyzacja	1 087 936,19	-	-	-	1 087 936,19
- spłaty pożyczek i odsetek	-	-	2 178,64	-	2 178,64
- przeniesienie	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	54 538 261,43	-	117 416 160,50	-	171 954 421,93

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Naliczone odsetki	944 197,59	9 099 617,00
Różnica kursowa	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	944 197,59	9 099 617,00

Inne rezerwy	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Rezerwa na świadczenia finansowe	136 000,00	131 000,00
Koszty budowy	-	522 000,00
Wynagrodzenia	42 452,02	142 067,26
Uprzywilejowanie wierzycieli	390 525,09	397 145,91
Koszty finansowe	-	998 041,00
Nagrody gwarancyjne	398 500,71	443 050,71
Rezerwa na świadczenia	451 451,92	893 481,74
Stan na koniec okresu obrotowego	1 375 929,74	3 630 187,62

21. Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:		
powyżej 1 roku do 3 lat	11 269 602,72	3 990 107,40
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:	11 269 602,72	3 990 107,40
powyżej 1 roku do 3 lat	9 610 913,90	1 488 172,54
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Stan na koniec okresu obrotowego	20 880 516,62	6 078 279,94

22. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

W celu finansowania swojej działalności Grupa korzysta z kredytów bankowych i pożyczek od udziałowców.

Pożyczki i kredyty otrzymane przez Grupę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o WIBOR 1R lub EURIBOR 1R. Grupa ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej oraz ryzyko walutowe. Na dzień podpisania sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała istotnego ryzyka związanego ze zmianą stop procentowych lub kursów walut.

Zarządzania ryzykiem w Grupie odbywa się poprzez okresową identyfikację i ocenę ryzyka oraz ustalanie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą.

23. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych

Jednostka powiązana	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczenia zł
Villama sp. z o.o.	Umowa poręczenia w zw. z umową kredytową (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villama Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5 750 000,00 PLN) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 11 269 602,72 PLN	5 750 000,00
	Poręczenie wkładu wystawionego przez Villama Sp. z o.o. w zw. z zawarciem umowy kredytu (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villama Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. (kwota kredytu - 5 750 000,00 PLN)	5 750 000,00
	Pedagogicznie do sprzedaży nieruchomości - Alior Bank S.A.	
	Zastaw rejestrowy na wierzycielnościach z rachunku oszczędnościowego powierniczego - Alior Bank S.A.	
	Umowa przelewu wierzycielności - umowy z nabywcami - Alior Bank S.A.	
	Zastaw rejestrowy na wierzycielnościach z rachunku bankowego - Alior Bank S.A.	
	Przelew wierzycielności z umów najmu - Alior Bank S.A.	
	Hipoteka umowna do kwoty 113 328 670,00 PLN - działka 28/01, KW. LD1M001051207 - Alior Bank S.A.	113 328 670,00
	Przelew wierzycielności z polisy CAE zawartej w związku z realizacją inwestycji - Alior Bank S.A.	
	Przelew wierzycielności z umowy o roboty budowlane wraz z przelewem wierzycielności z Gwarancji należytego wykonania umowy - Alior Bank S.A.	
	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 141 771 522,00 PLN - Alior Bank S.A.	141 771 522,00
	Wkład własny wraz z deklaracją wkładową - Alior Bank S.A.	
	Środki pieniężne w wysokości 110 000,00 PLN - odpowiednio na rachunkowym rachunku bankowym - Alior Bank S.A.	110 000,00
Okam 2019 sp. z o.o.	Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Villama Sp. z o.o. - Alior Bank S.A.	
Okam Capital sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawu rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o. do kwoty 546 953 703,13 PLN - Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o. 2 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o. 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703,13
	Umowa ustanowienia zastawu rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka D Sp. z o.o. do kwoty 546 953 703,13 PLN - Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o. 2 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o. 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703,13
	Gwarancja przedroczenia kosztów w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżącej działalności oraz kredyt odnawialny) zawartymi pomiędzy Spółką Villama sp. z o.o. a Alior Bank S.A. do kwoty 8 860 722,00 PLN	8 860 722,00

Umowa podporządkowania pożyczek (zawartych pomiędzy OKAM Capital Sp. z o.o. a OKAM 2016 Sp. z o.o.) w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilama Sp. z o.o. a Albor Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżące) działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)	
Szwedzka E sp. z o.o.	<p>Dziśka: 6/5, KW: WARM 00507245/1 - Hipoteka umowna do kwoty 546 933 000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POZET CENY ŁĄCZNE/BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAN, POWIEKSZONYCH O ODSETEKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p>546 933 000,00</p> <p>Dziśka: 6/4, KW: WARM 00507247/5 - Hipoteka umowna do kwoty 546 933 000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POZET CENY ŁĄCZNE/BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAN, POWIEKSZONYCH O ODSETEKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p>546 933 000,00</p> <p>Dziśka: 6/4, KW: WARM 00507247/5 - Hipoteka umowna do kwoty 546 933 000,00 PLN - zabezpiecza ZWROT ZADATKU LUB JEGO PODWÓJNEJ WYSOKOŚCI I WSZYSTKICH ZALICZEK ZAPŁACONYCH NA POZET CENY ŁĄCZNE/BRUTTO, KAR UMOWNYCH, ODSZKODOWAN, POWIEKSZONYCH O ODSETEKI ZA OPÓZNIENIE, DALSZYCH ODSETEK I KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, ADMINISTRACYJNEGO I EGZEKUCYJNEGO, UMOWA PORĘCZENIA Z DNIA 20.10.2021 ROKU</p> <p>546 933 000,00</p> <p>Przebieganie wierzycielności wynikających z Polu CAR zawartych w związku z umowami o roboty instalacyjne, na zabezpieczenie rozrachunków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20.10.2021</p> <p>Depozyt zabezpieczający wierzycielności wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 - 10% każdej transzy CENY</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 546 933 000 PLN, w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku</p> <p>546 933 000,00</p>
Szwedzka D sp. z o.o.	<p>Umowa poręczenia do kwoty 546 933 000 z tytułu zobowiązań spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji</p> <p>546 933 000,00</p> <p>Umowa ustanowienia zastawów rejestrowanych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o. do kwoty 546 933 703,13 PLN: Zasady 1 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzycielności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji</p> <p>546 933 703,13</p>
Szwedzka Polka sp. z o.o.	<p>Umowa podporządkowania pożyczek w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilama Sp. z o.o. a Albor Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżące) działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)</p> <p>Zasady rejestrowane na udziałach w spółce Vilama Sp. z o.o. - Albor Bank S.A.</p>
Okam Incity sp. z o.o.	<p>Umowa podporządkowania pożyczek w zw. z umowami kredytowymi zawartymi pomiędzy spółką Vilama Sp. z o.o. a Albor Bank S.A. w zw. z umowami kredytowymi (finansowanie bieżące) działalności, refinansowanie oraz kredyt odnawialny)</p>

24. Bieżące rozliczenia międzyokresowe kosztów

	31.12.2021	31.12.2021
	zł	zł
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bieżące		
Przychody przyszłych okresów	1 210,96	-
	1 210,96	-

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy: 01.01.2022 - 31.12.2022 i 01.01.2021 - 31.12.2021

13

25. Leasing 0,00

Leasing operacyjny, najem lub dzierżawa – struktura cząstowa opłat leasingowych:

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Przyszłe opłaty leasingowe:		
do 1 roku	371 417,46	369 597,11
powyżej 1 roku do 5 lat	369 578,74	319 763,84
Stan na koniec okresu obrotowego	540 996,22	516 360,95

26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Całość przychodów została osiągnięta ze sprzedaży krajowej

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	68 368 102,84	173 704 036,16
- sprzedaż lokali	58 705 012,56	164 498 434,63
- przychody z tytułu najmu	9 083 331,62	5 754 318,43
- przychody z tytułu świadczenia innych usług	2 580 759,46	3 451 283,10
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	34 900 000,00	33 917 700,00
Ogółem produkty, towary i materiały	103 268 102,84	207 621 736,16
	23 247 003,14	

27. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Amortyzacja	59 389,24	101 705,91
Żywność, materiały i energia	1 801 564,47	1 570 369,87
Usługi obce	184 122 219,95	132 122 296,89
Podatki i opłaty	7 434 784,48	5 103 947,44
Wynagrodzenia	8 186 774,52	10 363 678,42
Ubezpieczenia i inne świadczenia	2 928 054,67	1 444 430,54
Pozostałe koszty rodzajowe	4 488 630,52	3 534 437,42
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	15 345 120,11	25 814 826,31
Wartość kosztów	214 345 487,97	179 054 832,78
Zmiana stanu produktów	125 757 159,41	6 074 078,27
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby		
Stan na koniec okresu obrotowego	98 988 338,56	185 128 899,97

28. Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podmiotem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

29. Podatek dochodowy odroczoney

Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Straty podatkowe do rozliczenia	6 396 713,90	6 822 863,00
Rezerwy na koszty	347 969,00	385 654,00
Odpisy na koszty	4 757 106,58	6 987 450,00
Odpisy skumulujące	29 268,00	7 068 508,00
Stan na koniec okresu obrotowego	11 530 997,48	21 264 475,00

30. Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	45 856,85	45 013,95
Środki pieniężne na rachunkach bankowych:		
zła środki pieniężne	33 820 481,27	25 506 858,74
inne środki pieniężne	106 104 363,48	16 258 443,22
Razem środki pieniężne dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	140 080 701,60	41 812 320,91

31. Różnice pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Zmiana stanu zapasów	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu zapasów	123 923 748,43	8 810 069,35
- odsetki od pożyczek i kredytów	-	1 755 161,73
- transfery	-	-
- rozwiązanie rezerwy	120 000,00	-
Zmiana stanu zapasów w Rachunku przepływów pieniężnych	124 043 748,43	10 565 231,08

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	mln	mln
Ścisłowa zmiana stanu zobowiązań - kompensaty i inne korekty	220 183 732,99	208 671 802,11
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów w Rachunku przepływów pieniężnych	220 183 732,99	208 671 802,11

32. Działalność zaniechana

W trakcie okresu obrotowego jednostki powstające nie zamierzają prowadzić działalności i nie przewidują zaniechania w przyszłości.

33. Zobowiązania warunkowe

Nie wystąpiły.

34. Gwarancje i poręczenia

1 OKAM Capital sp. z o.o.

Umowa zastawowa na udziały z dnia 20 października 2021 do kwoty 546 953,703,13 PLN

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z ww udziałów

Gwarancja przekroczenia kosztów w związku z umowami kredytowymi do kwoty 8 560 722,00 PLN

Deklaracja do wzięcia na bilanso do umowy leasingowej w spółce Dobrejczyków Office sp. z o.o. do kwoty 734,104,04 PLN

2 Okam 2019 sp. z o.o. Umowa zastawowa na udziały z dnia 8 marca 2022 do kwoty 161 065 152,00 PLN

35. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

36. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

37. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący okres

Nie dotyczy.

38. Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie umowy kredytowej na finansowanie pierwszego etapu inwestycji City Flow przy Redutowej w Warszawie (SPV: Okam Academics). Umowa kredytu inwestycyjnego (169 900 000 PLN) oraz obrotowego (6 000 000 PLN) została zawarta w dniu 27.04.2023.

39. Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki

Wpływ wojny w Ukrainie

Z uwagi na to, że ani Spółka dominująca ani spółki z Grupy nie prowadzą działalności na terenie Ukrainy ani nie mają bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie Zarządu Jednostki Dominującej bezpośredni wpływ wojny na Ukrainie na sytuację finansową Grupy i jej stabilność finansową jest ograniczony.

Zarząd Spółki Dominującej na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Grupy. Zaobserwowano już kurczenie się siły roboczej na budowach - generalnie wykonawcy szacują, że około 20-25% Ukraińców pracujących na budowach wróciło na Ukrainę, co miało negatywny wpływ na branżę, gdyż zastępująca ich odprawy siła robocza była zatrudniana na znacznie gorszych dla pracodawców warunkach. W sposób naturalny wojna przyczyniła się także do wzrostu cen materiałów i surowców, takich jak stal, paliwa, gaz etc.

Wybuch wojny wpłynął także na stronę popytową, powodując spadki cen, że duże grupy Ukraińców mogą zostać w Polsce na stałe i będą potrzebowali w związku z tym stałego miejsca zamieszkania, co z kolei w dłuższej perspektywie może się przekładać na lepsze tempo sprzedaży i wzrost cen.

Nie mniej jednak szczegółowa ocena skutków wojny jest trudna, gdyż zależy ona m.in. od dalszego przebiegu działań wojennych, dalsi i skuteczności sankcji nałożonych na Rosję, reakcji banków centralnych zmian w krajowej polityce fiskalnej i wielu innych czynników. W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej, stabilność finansowa Grupy nie jest zagrożona a na bieżąco dokonywana analiza i prognozowanie wpływu różnych scenariuszy pozwoli przygotować się na ewentualną sytuację kryzysową.

40. Zatrudnienie

Przebiega zatrudnienie w ciągu roku obrotowego w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	Liczba osób	Liczba osób
Sytemistka nieroobnicza	54	33
Pracownicy zatrudnieni	54	53

41. Wynagrodzenie Zarządu

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	mln	mln
Zarządy spółek	2 203 504,12	2 344 192,06

42. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających spółek handlowych - nie wystąpiły

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących spółek handlowych - nie wystąpiły

43. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Długoterminowe aktywa finansowe	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Sheti Polska	1 030 386,33	983 411,15
Rasfild	-	-
Augwind	-	130 244,59
Okam City I	44 690 890,31	57 810 249,73
Okam City II	60 711 955,60	52 352 065,37
Okam City III	5 298 252,07	407,07
Okam City IV	5 627 296,39	407,07
Veronica	57 379,80 PLN	-
Stan na koniec roku	117 416 160,80	91 405 814,94

44. Należności krótkoterminowe

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Naprus Project	391 093,16	281 839,16
Okam Finance	22 561,40	19 535,60
Okam sp. z o.o.	14 136,85	87 942,74
Okam Wills	-	200,00
Ivy Investments	9 755,80	8 204,10
Sheti Polska	2 287,80	44 195,14
Eram Dan Investments	4 887,91	-
Veronica	-	31 750,00
Bin Development	-	5 000,00
Okam City I	137 764,15	132 375,98
Okam City II	179 483,41	80 208,24
Okam City III	69 864,00	24 082,11
Okam City IV	69 864,00	24 082,11
Okam City I tj.	287 331,55	109 890,67
Rasfild	-	1 500,30
Augwind	8 118,00	25 435,30
Securant	40 950,00	13 734,00
Okam 2017	9 901,50	9 901,50
FOR.MO	45 022,89	-
Stan na koniec okresu obrotowego	1 182 720,22	879 575,66

45. Zobowiązania długoterminowe - pożyczki otrzymane

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	-	-
Veronica	0,00	1 886 200,75
Sheti Polska	485 146,10	440 213,50
Amis Korea	-	-
Eram Dan Investments	-	-
Securant	10 804 456,62	1 463 693,15
Stan na koniec okresu obrotowego	11 289 602,72	3 590 107,40

46. Zobowiązania krótkoterminowe - pożyczki otrzymane

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	12 114 737,41	12 114 737,41
Sheti Polska	1 370 727,43	1 603 087,01
Securant	8 767 462,52	43 031 234,52
Stan na koniec okresu obrotowego	23 152 927,36	56 749 068,94

47. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	37 480,37	37 480,37
For.Mo sp. z o.o.	-	-
Karen Consulting	74 202,07	402 539,70
Sheti Polska	-	-
ATP Korea	544 104,83	48 750,03
Rasfild	-	1 261,41
Okam City I	8 893,45	-
Stan na koniec okresu obrotowego	664 720,72	490 031,51

45. Inne zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	74 500,00	74 500,00
ASP Ecom	500,00	500,00
Securant Enterprises Ltd	50,00	-
Stan na koniec okresu obrotowego	75 050,00	75 000,00

49. Przychody ze sprzedaży w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	13 800,00	14 425,00
Sheti Polska	3 720,00	16 530,00
Okam Wila	3 660,00	3 360,00
Ay Investments	1 260,00	1 260,00
Negus Project	7 500,00	7 500,00
Okam Finance	2 460,00	2 460,00
Okam Golf	-	-
Okam Residence	-	-
Rasbaid	13 200,00	31 500,00
Augwind	11 400,00	6 300,00
Okam Jolif	13 800,00	13 800,00
Emilia Investment	600,00	600,00
ASP Ecom	-	1 085 800,51
Okam City I	471 001,48	1 001 125,33
Okam City II	745 263,07	1 373 382,32
Okam City III	227 199,99	323 540,32
Okam City IV	227 199,99	323 540,32
Okam City I g	670 354,49	157 566,97
Stan na koniec okresu obrotowego	2 412 399,89	4 263 180,67

50. Koszty operacyjne w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Koren Consulting	155 096,00	987 947,86
ASP Ecom	1 323 012,40	1 306 376,34
Stan na koniec okresu obrotowego	1 478 709,00	2 294 324,20

51. Koszty finansowe w okresie obrotowym (w tym aktywowane)	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Okam sp. z o.o.	-	3 194 669,71
Varonka	50 984,07	58 416,74
Sheti Polska	25 402,76	51 300,48
Securant	1 008 823,36	1 427 974,63
Eran Tan Investment	-	288,22
Kochet Moha	34 663,41	-
Sheti Family Assets	985,63	-
Stan na koniec okresu obrotowego	1 120 866,23	4 782 550,08

52. Przychody finansowe w okresie obrotowym	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
RM Logistic	57 379,00	-
Rasbaid	27 518,87	17 935,31
Augwind	26 423,47	3 782,38
Sheti Polska	46 975,18	39 715,08
Okam City I	1 780 921,97	167 138,32
Okam City II	2 374 869,82	230 655,06
Okam City III	49 242,10	409,00
Stan na koniec okresu obrotowego	4 364 647,19	459 644,05

53. Istotne transakcje ze stronami powiązanymi

W roku obrotowym objętych sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

54. Wynagrodzenie firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

Należne wynagrodzenie firmie audytorskiej za rok obrotowy za:

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	zł	zł
Bodanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	91 000,00	90 000,00
Bodanie jednostkowych sprawozdań finansowych	95 000,00	69 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	279 516,38	321 830,97
Przegląd skonsolidowanego sprawozdania finansowego	-	30 000,00
Stan na koniec okresu obrotowego	465 516,38	500 830,97

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

40/40

Grupa Kapitałowa OKAM CAPITAL

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

7.5. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam za rok obrotowy 2022



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników Okam Capital Sp. z o.o.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Okam Capital („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Okam Capital Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Okam Capital Sp. z o.o., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2022 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KRSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.pl

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750350, NIP 526-021-02-26. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.



Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Osoby sprawujące nadzór są odpowiedzialne za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- Identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z osobami sprawującymi nadzór odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”). Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Mateusz Książkowski.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Mateusz Książkowski
Data: 2023.05.31 11:20:52 CEST



Mateusz Książkowski

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny: 12558

Warszawa, 31 maja 2023 r.

7.6. Sprawozdanie z działalności Grupy Poręczyciela za 2022



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
Grupy Kapitałowej
OKAM CAPITAL**

za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2022 r.



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Grupie OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółek z Grupy
 - 2.2. Skład Grupy OKAM Capital
3. Działalność Grupy
 - 3.1. Działalność Grupy w 2022 r.
 - 3.2. Nowa polityka Jakości OKAM
 - 3.3. Inwestycje Spółek Grupy OKAM Capital
 - 3.4. Zatrudnienie w Spółkach Grupy
4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy OKAM Capital w 2022 r.
5. Przewidywany rozwój Grupy OKAM Capital
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy OKAM Capital
 - 6.1. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy
 - 6.2. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości
7. Nabycie udziałów (akcji) własnych
8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

Kontakt

1. Wprowadzenie

OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jest spółką założoną w 2010 r. Od tego czasu OKAM CAPITAL Sp. z o.o. posiada udziały w innych spółkach prawa handlowego spełniając definicję spółki dominującej w rozumieniu przepisów kodeksu spółek handlowych.

Grupa Spółek zależnych od OKAM CAPITAL Sp. z o.o. – dalej „Grupa”, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 43 podmioty. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomościami, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Jedyny wyjątek stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź.

Spółki z Grupy realizują swoje projekty budowlane i inwestycyjne, oraz pozostałe działania statutowe w Warszawie, Katowicach i Łodzi.



2. Podstawowe informacje o Grupie spółek OKAM CAPITAL Sp. z o.o.**2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy**

Zasadniczym i przeważającym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomości, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych oraz działalność o charakterze usługowym na potrzeby Grupy (jak np. działalność obsługi księgowej, obsługi prawnej czy profesjonalnych usług konsultingowych w dziedzinie budownictwa).

2.2. Skład Grupy

W skład Grupy w 2022r. wchodziły następujące spółki prawa handlowego:

Lp.	Nazwa Spółki	Nr KRS
1	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	0000350690
2	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	0000486949
3	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o.	0000279992
4	LOKAFOP 333 Sp. z o.o.	0000375856
5	OKAM INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000280520
6	VILLANNA Sp. z o.o.	0000275325
7	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000278333
8	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	0000299900
9	OKAM INCITY Sp. z o.o.	0000463250
10	OKAM 2013 Sp. z o.o.	0000490139
11	OKAM 2015 Sp. z o.o.	0000489310
12	OKAM 2016 Sp. z o.o.	0000512527
13	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	0000506087
14	PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	0000534010
15	LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	0000504408
16	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	0000484292
17	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
18	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
19	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
20	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
21	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
22	RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	0000244436
23	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
24	R 6 Offices Sp. z o.o.	0000292705
25	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
26	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
27	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
28	SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k.	0000583026
29	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
30	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632

31	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
32	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
33	OKAM 2024 Sp. z o.o.	0000728069
34	OKAM INSPIRE II	0000861060
35	OKAM INSPIRE III	0000864003
36	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
37	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
38	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
39	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
40	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
41	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	0000988076
43	OKAM CITY Sp. z o.o.	0000989222

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w 2022 r.

W roku 2022 Spółki z Grupy prowadziły działalność statutową.

Zarządy Spółek z Grupy jak i Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów budowlanych w okresie ich przygotowania i realizacji;
- możliwości najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ziemi (land-bank);
- możliwości najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ludzkich (human resources);
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółek Grupy;
- potencjalnych inwestycji w postaci nieruchomości o charakterze działek budowlanych;
- potencjalnych lokalizacji nieruchomości komercyjnych;

3.2. Nowa Polityka Jakości OKAM

Nowa Polityka Jakości OKAM to system ekologicznych rozwiązań opracowanych z myślą o ludziach i globalnie pojętym środowisku. Jej celem jest wprowadzenie w standardy codzienności ulepszeń technologicznych, które mają poprawić komfort życia i zdrowie mieszkańców projektów zrealizowanych przez firmę OKAM, ale także włączają się w nurt szeroko zakrojonych działań na rzecz ochrony naturalnego środowiska.

Jest to nowatorski koncept na rynku deweloperskim, który zyskał sobie wielu zwolenników. Misja edukacyjna i proekologiczna to jedno z głównych założeń działalności firmy OKAM.

3.3. Kluczowe Inwestycje Spółek Grupy

3.3.1 BOHEMA

Przedsięwzięcie deweloperskie, który wpisuje się w program rewitalizacji warszawskiej Pragi. Zgodnie z założeniami na 4-hektarowym terenie dawnej fabryki kosmetyków firmy Pollena Uroda przy ul. Szwedzkiej w Warszawie powstaną mieszkania, biura, sklepy, kawiarenki, punkty usługowe oraz rozrywkowe, a XIX-wieczny budynek fabryki zyska nowe życie.

- Pierwszy etap inwestycji został ukończony w 2020 roku, a oddanie trzech budynków mieszkalnych przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część A”, obejmującego 303 mieszkania odbyło się w pierwszym kwartale 2021 roku.
- W 2022 r. Spółka z Grupy – Szwedzka C Sp. z o.o. kontynuowała fazę budowlaną inwestycji pod nazwą „Bohema – Część C”, w ramach której powstały cztery, 6- i 7-kondygnacyjne budynki z 270 mieszkaniami o metrażach od 30 do 110 m². Przedsięwzięcie deweloperskie zostało ukończono w IV kwartale 2022r., otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28.11.2022 r. Poziom sprzedaży na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 99%.
- Na terenie byłej fabryki Pollena Uroda oprócz osiedla mieszkaniowego mieścić się będzie również część komercyjna. Powstanie ona w istniejących zabytkowych budynkach. W 2022r. Spółka z Grupy – Szwedzka B Sp. z o.o. kontynuowała rozpoczętą w 2020 roku fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część B”.



Bohema B składa się z II części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m² powierzchni komercyjnej. Przedsprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych rozpoczęto w kwietniu 2021 r.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m² powierzchni na sprzedaż lub wynajem.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem ukończenie prac budowlanych dotyczących części biurowo-usługowej planowane jest na II kwartał 2023 r., a prace dotyczące części I w pierwszym kwartale 2025 r.



- W 2022 r. Spółka Szwedzka E Sp. z o.o. rozpoczęła prace budowlane w zakresie ostatnich 3 etapów obejmujących rewitalizację dawnych terenów fabryki Pollena Uroda. Bohema D, E i F obejmuje powstanie 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m². Zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2024.
- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F przez Spółki należące do Grupy. Pomimo transakcji ta część inwestycji jest także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostaną zachowane zgodnie z początkową wizją i założeniami projektu.



3.3.2. CENTRAL HOUSE

W 2022r. Spółka z Grupy – OKAM INWESTYCJE Sp. z o. o. kontynuowała fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „CENTRAL HOUSE” – które realizowane jest na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. 4/2 o powierzchni 1,1791 ha z obrębu 1-08-01, położoną w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Domaniewskiej 49.



Realizacja projektu obejmuje wybudowanie 472 lokali mieszkalnych o powierzchni od 26 do 115 m² usytuowanych na 9 kondygnacjach. W inwestycji znajdzie się również 540 miejsc parkingowych w 2-piętrowym garażu podziemnym, 96 miejsc dla rowerów w garażu podziemnym oraz 38 miejsc dla rowerów na poziomie parteru.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane zakończyły się w pierwszym kwartale 2023 roku. Na dzień 31.12.2022 poziom przedsprzedaży wyniósł około 85%.

3.3.3. INSPIRE

W 2022r. Spółka z Grupy – OKAM 2021 Sp. z o.o. zakończyła fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „Inspire I”. W ramach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowano 110 mieszkań o powierzchni od 29 do 125 m² oraz 1 lokal usługowy. W lipcu 2022 została podpisana umowa deweloperska na ostatni lokal mieszkalny i tym samym zakończono przedsprzedaż. W II kwartale 2022 roku rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom, natomiast w III kwartale 2022 roku rozpoczęto podpisywanie umów przeniesienia własności.

W 2022 r. kontynuowano prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie INSPIRE II, obejmującego wybudowanie 60 lokali mieszkalnych. Ukończenie prac budowlanych planowane jest na III kwartał 2023 roku.



W marcu 2022 r. podpisano akt przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa przypadającej na III etap projektu INSPIRE do spółki celowej Okam Inspire III sp. z o.o., która kontynuuje działalność deweloperską w ramach tego etapu. W listopadzie 2022 rozpoczęto prace budowlane związane z tym etapem, w ramach którego zaplanowano wybudowanie 67 mieszkań oraz 1 lokalu usługowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to II kwartał 2024 roku.

Spółka w 2022 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które będą realizowane równocześnie. Rozpoczęcie prac budowlanych dla tych etapów zaplanowane jest na III kwartał 2023

Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 447 mieszkaniami.

3.3.4. ŁÓDŹ WORK

W 2022r. Spółka z Grupy – Dowborczyków Offices Sp. z o.o., po zakończonej fazie budowlanej inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku „Hali fabrycznej” wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączykami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi rozpoczęła fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m² w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 31.12.2022 r. udało się wynająć 61% dostępnej powierzchni.



3.3.5. CITYFLOW

W 2022 r. Spółka z Grupy – OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze do prowadzenia inwestycji o nazwie „CITY FLOW – REDUTOWA 9”. W lipcu 2022 r. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę. Realizacja została podzielona na dwa etapy i obejmuje zagospodarowanie działki o łącznej powierzchni 3,8650 ha, położonej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00176047/0.



Na terenie inwestycji zaprojektowano zespół składający się z czterech budynków (po dwa budynki w każdym etapie) o zróżnicowanej wysokości od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych. Cały kompleks obejmie 749 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe, 1 klub mieszkańca oraz 929 miejsc parkingowych.

Uzupełnienie inwestycji będzie stanowiło zagospodarowanie terenów zielonych wraz z terenem rekreacyjnym, gdzie znajdą się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów. Do dyspozycji mieszkańców przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów i samochodów elektrycznych, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (SPA w garażu podziemnym).

W grudniu 2022 roku rozpoczęto przedsprzedaż i na dzień 31.12.2022 r. wskaźnik przedsprzedaży wynosił około 7%.

3.3.6. STREFA PROGRESS

W 2022r. Spółka Grupy – Villanna Sp. z o.o. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz rozpoczęła budowę na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 217, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00091593/1, oraz nieruchomości położonej w Łodzi przy Alei Tadeusza Kościuszki 132, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00105120/7.

Obecnie w ramach przestrzeni dawnej odlewni żelaza Józefa Johna, zlokalizowanej w samym centrum miasta między ul. Piotrkowską 217 a al. Kościuszki 132, spółka oferuje na 8 000 m² funkcje biurowe, handlowe, usługowe i gastronomiczne.

Drugą część stanowi inwestycja mieszkaniowa, która będzie składała się z 276 lokali mieszkalnych wybudowanych na powierzchni powyżej 10 tys. m². W inwestycji znajdzie się również blisko 1 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz 56 miejsc parkingowych. Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane rozpoczęły się w I kwartale 2022 roku. Na dzień 31.12.2022 r. udało się zawrzeć umowy deweloperskie na poziomie 34% całkowitej powierzchni użytkowej.



3.3.7. DOWBORCZYKÓW 18

W 2022 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. prowadziła prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w Łodzi ul. Dowborczyków, stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 23/3 w obrębie nr W-24, o łącznym obszarze 6486 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00065059/5.

Projekt będzie składał się z ok 346 lokali mieszkalnych oraz 858 m² powierzchni komercyjnej.

Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w ostatnim kwartale 2022 roku.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane powinny rozpocząć się w III kwartale 2023r.

3.4. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych w spółkach Grupy na podstawie stosunku pracy wynosiła na dzień 31.12.2022 r. 54 osoby.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2022 r.

4.1. Sprzedaż budynku przy ul. Rzepakowej w Katowicach.

W 2022 roku Spółka należąca do Grupy - Okam 2024 Sp. z o.o. sfinalizowała sprzedaż nieruchomości przy ulicy Rzepakowej w Katowicach.

4.2. Przedterminowy wykup obligacji.

W czerwcu 2022 roku Spółka z Grupy – Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A. przedterminowo wykupiła wyemitowane obligacje. Pierwotny termin wykupu był wyznaczony na czerwiec 2023 roku.

4.3. Pozwolenia na budowę.

W 2022 roku kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na budowę. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w:

- Warszawie: City Flow oraz Bohema B (Warzelnia),
- Katowicach: Inspire D oraz Inspire EFG,
- Łodzi: Dowborczyków 18.

4.4. Dołączenie do Kodeksu Dobrych Praktyk.

W 2022 roku Okam Capital Sp. z o.o. została uczestnikiem Kodeksu Dobrych Praktyk Równa Firma „Forbes Women”. Uczestnicy Kodeksu deklarują, że kierując się zasadą równości i różnorodności w biznesie, stosują się do zasad z zakresu: rekrutacji bez uprzedzeń, likwidacji luki płacowej, rodzicielstwa bez wykluczeń, budowania świadomości i działań edukacyjnych.

4.5. Zmiana siedziby firmy.

W ostatnim kwartale 2022 roku grupa Okam zmieniła swoją siedzibę. Nowe biuro mieści się przy ulicy Jagiellońskiej 88 w Warszawie.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2023 - 2026 łącznie blisko 2 500 mieszkań, bez wliczania mieszkań planowanych do wybudowania na projekcie na Żeraniu w Warszawie. W roku 2023 i w kolejnych latach Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. planuje umocnienie pozycji Grupy na polskim rynku deweloperskim oraz zamierzają kontynuować działalność statutową i realizować projekty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz projekty na rynku nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu Grupa OKAM posiada zasoby, w tym finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. OKAM będzie prowadził szereg działań zmierzających do powiększenia istniejącego banku ziemi.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Rok obrotowy kończący się 31.12.2022 r. zamknął się skonsolidowanym zyskiem netto w kwocie 18.891.030,06 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 871.804.655,72 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Spółki z Grupy nie posiadają przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów krajowych i zagranicznych, jak również wobec Skarbu Państwa, a płynność finansowa jest zachowana. Zarząd Grupy OKAM planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w kolejnych okresach a także stabilne powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów.

6.1. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy

Zarząd Spółki dominującej na bieżąco monitoruje sytuację związaną z rozwojem pandemii koronawirusa, która wybuchła w pierwszych miesiącach 2020 roku i podejmuje szereg działań, które mają na celu zidentyfikowanie głównych obszarów ryzyka oraz zminimalizowanie negatywnych skutków pandemii na działalność całej Grupy. W ocenie Zarządu pandemia miała ograniczony wpływ na działalność spółek z grupy kapitałowej w bieżącym okresie sprawozdawczym. Na ten moment sytuacja związana z pandemią została ustabilizowana, a stan zagrożenia epidemicznego, zgodnie z projektem Rozporządzenia, ma zostać odwołany od 1 lipca 2023 r.

6.2. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości

Z racji, że Grupa OKAM nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy ani nie ma bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie Zarządu bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na sytuację finansową Spółki i jej stabilność finansową jest ograniczony.

Niemniej jednak Zarząd Spółki dominującej na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Grupy. Również w tym przypadku Zarząd uznał, że efekty wojny nie powinny w sposób znaczący wpłynąć na przyszłe wyniki Grupy.

7. Nabywanie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółki należące do Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

Polityka zarządzania ryzykiem finansowym Spółki dominującej oraz spółek z Grupy służy minimalizacji ewentualnych ujemnych skutków wywołanych niepewnością właściwą rynkom finansowym. Niepewność ta, znajdująca odbicie w rozmaitych aspektach, wymaga szczególnej uwagi oraz podejmowania konkretnych, skutecznych środków w toku zarządzania ryzykiem finansowym. Działania polegające na zarządzaniu ryzykiem finansowym są koordynowane przez Dyrektora Finansowego Grupy OKAM. Podejście Zarządu Spółki dominującej do zarządzania ryzykiem finansowym jest ostrożne i zachowawcze. Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka dominująca oraz spółki zależne, należą na datę sprawozdania finansowego kredyty bankowe, pożyczki wewnątrzgrupowe, w tym od udziałowca oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na finansowanie bieżącej oraz inwestycyjnej działalności Spółki oraz podmiotów z Grupy.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową obejmują:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko związane z płynnością.

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Spółka dominująca oraz jednostki zależne monitorują również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Celem strategii zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest optymalizacja kosztów zadłużenia oraz zapewnienie, by zobowiązania finansowe nie stały się nadmiernie niestabilne – co oznacza kontrolę i zmniejszanie ryzyka ponoszenia strat w wyniku wahań stóp procentowych. Pożyczki otrzymane przez Grupę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o WIBOR 3M, WIBOR 1R lub EURIBOR 1R. Grupa ponosi, więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej, jednakże jego wpływ na skonsolidowane dane finansowe pozostaje niewielki z racji eliminacji odpowiednich rozrachunków wewnątrzgrupowych.

W odniesieniu do kredytów bankowych, oprocentowanie oparte jest o stopę WIBOR 3M. W 2022 roku Spółka nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych, ponieważ oceniła to ryzyko jako niskie ze względu na planowaną wysokość zadłużenia z tytułu kredytów w ciągu 2022 roku.

W ramach przyjętego w 2019r. programu emisji obligacji, w 2022r. Spółka z Grupy – OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA. dokonała przedterminowego wykupu obligacji korporacyjnych.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, spółka dominująca oraz jednostki zależne nie są narażone na istotne ryzyko walutowe, jako, że wszystkie rozliczenia z klientami dokonują się w PLN oraz drugostronnie podmioty w grupie regulują swoje zobowiązania handlowe także w PLN. Rozliczenia w innej walucie niż PLN mogą występować sporadycznie.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, Spółka dominująca oraz jednostki zależne są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe z racji charakterystyki prowadzonej działalności. Spółka podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi na zakup lokali mieszkalnych i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale, jednocześnie jednak posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązania umów deweloperskich i ponownej sprzedaży danego lokalu.

Celem zarządzania ryzykiem związanym z płynnością jest zapewnienie, by dostępne środki wystarczały na terminowe zaspokajanie zaciągniętych zobowiązań. Polega to zatem na zapewnieniu, by Spółka dysponowała środkami finansowymi (śaldami i planowanymi wpływami pieniężnymi) wymaganymi do zaspokojenia jej zobowiązań (wydatków pieniężnych), kiedy te stają się wymagalne. Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy poprzez bieżące planowanie płynności, uwzględniając terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Jednocześnie, należy zauważyć, że w okresie finansowania zewnętrznego, ryzyko braku płynności staje się mniejsze, ze względu na regularne wypłaty z kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji.

Innymi ryzykami, które Grupa monitoruje i które mogą być ewentualnym zagrożeniem dla jej działalności są:

- czynniki makroekonomiczne: kryzys sektora bankowego, spowolnienie wzrostu gospodarczego, rosnące ceny generalnego wykonawstwa, rosnące ceny półproduktów i materiałów, wzrost bezrobocia i siły nabywczej potencjalnych klientów, wzrost stóp procentowych,



- ograniczenie przez banki dostępności do kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów,
- wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.

Zarządzanie ryzykiem w Grupie w odniesieniu do powyższych ryzyk odbywa się poprzez ich bieżącą identyfikację i próbę jego wyceny oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą. W tym procesie Grupa kieruje się swoim wieloletnim doświadczeniem, blisko współpracuje z pozostałymi udziałowcami oraz korzysta z profesjonalnych usług doradczych.

Po zakończeniu roku obrotowego do daty niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zakończony rok obrotowy, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu.

Zarząd Spółki dominującej odstąpił od prezentacji innych informacji wymaganych według przepisów Ustawy o rachunkowości ze względu na ich nieistotność dla oceny sytuacji jednostki.

Warszawa, 31 maja 2023 roku

Zarząd jednostki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:

.....
Arie Koren – Prezes Zarządu

.....
Joanna Ławniczak- Członek Zarządu

.....
Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....
Piotr Tuzinek- Członek Zarządu

.....
Marcin Michalec – Członek Zarządu



Wybrane dane finansowe ze sprawozdania Emitenta przeliczone na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	233 193 608	52 399 525	186 427 639	39 829 859
Aktywa obrotowe	46 487 377	10 445 897	13 742 364	2 936 026
Aktywa razem	279 680 985	62 845 423	200 170 003	42 765 885
Kapitał własny	101 717 400	22 856 302	95 555 610	20 415 248
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	177 963 584	39 989 121	104 614 393	22 350 637
Pasywa razem	279 680 985	62 845 423	200 170 003	42 765 885

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	1 237 399	278 048	108 898	23 266
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	478 654	107 555	27 378	5 849
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	758 745	170 493	81 520	17 417
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	290 774	65 338	-1 644 030	-351 243
Zysk (strata) brutto	6 161 791	1 384 579	827 446	176 782
Zysk (strata) netto	6 161 791	1 384 579	827 446	176 782

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 973	12 577	-1 945 856	-415 728
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-34 026 400	-7 645 867	10 931 375	2 335 464
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	66 868 714	15 025 664	-15 982 900	-3 414 712
D. Przepływy pieniężne netto razem	32 898 287	7 392 375	-6 997 381	-1 494 975
E. Środki pieniężne na początek okresu	13 181 843	2 962 012	9 165 006	1 958 084
F. Środki pieniężne na początek okresu	46 080 130	10 354 387	2 167 625	463 108

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

7.7. Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za półrocze 2023 r.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	233 193 607,85	186 427 638,89
IV. Inwestycje długoterminowe	231 897 702,85	185 131 733,89
3. Długoterminowe aktywa finansowe	231 897 702,85	185 131 733,89
a. w jednostkach powiązanych	231 897 702,85	185 131 733,89
- udzielone pożyczki	231 897 702,85	185 131 733,89
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 295 905,00	1 295 905,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 295 905,00	1 295 905,00
B. AKTYWA OBROTOWE	46 487 376,88	13 742 364,25
I. Zapasy	871,60	476 781,50
3. Produkty gotowe	871,60	476 781,50
II. Należności krótkoterminowe	292 720,95	25 520,90
1. Należności od jednostek powiązanych	86 476,14	1 968,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	84 508,14	
- do 12 miesięcy	84 508,14	
b) inne	1 968,00	1 968,00
3. Należności od pozostałych jednostek	206 244,81	23 552,90
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 831,34	
- do 12 miesięcy	5 831,34	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	132 310,56	23 552,90
c) inne	68 102,91	
III. Inwestycje krótkoterminowe	46 189 983,30	13 235 208,32
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	46 189 983,30	13 235 208,32
a) w jednostkach powiązanych	109 853,16	53 365,10
- udzielone pożyczki	109 853,16	53 365,10
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	46 080 130,14	13 181 843,22
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	223 166,74	120 226,61
- inne środki pieniężne	45 856 963,40	13 061 616,61
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 801,03	4 853,53
AKTYWA RAZEM	279 680 984,73	200 170 003,14

BILANS*Pasywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	101 717 400,38	95 555 609,65
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	550 134,00	550 134,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	93 686 204,06	93 686 204,06
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 319 271,59	
VI. Zysk (strata) netto	6 161 790,73	1 319 271,59
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	177 963 584,35	104 614 393,49
I. Rezerwy na zobowiązania	2 760 575,81	2 775 625,63
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 572 010,00	2 572 010,00
3. Pozostałe rezerwy	188 565,81	203 615,63
- krótkoterminowe	188 565,81	203 615,63
II. Zobowiązania długoterminowe	175 042 198,72	100 245 518,36
1. Wobec jednostek powiązanych	175 042 198,72	100 245 518,36
III. Zobowiązania krótkoterminowe	160 809,82	1 593 249,50
1. Wobec jednostek powiązanych	27 538,59	380 306,60
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:	27 538,59	380 306,60
- do 12 miesięcy	27 538,59	380 306,60
3. Wobec pozostałych jednostek	133 271,23	1 212 942,90
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 792,86	27 110,38
- do 12 miesięcy	27 792,86	27 110,38
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	104 065,04	1 156 955,75
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 345,03	3 828,47
i) inne	68,30	25 048,30
PASYWA RAZEM	279 680 984,73	200 170 003,14

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT*Wariant kalkulacyjny Dane w PLN*

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 237 398,85	108 898,40
- od jednostek powiązanych	84 508,14	84 508,14
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 237 398,85	108 898,40
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	478 653,87	27 378,07
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	478 653,87	27 378,07
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	758 744,98	81 520,33
D. Koszty sprzedaży	779,98	1 056,54
E. Koszty ogólnego zarządu	545 524,78	1 228 069,26
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	212 440,22	-1 147 605,47
G. Pozostałe przychody operacyjne	78 353,59	281,73
IV. Inne przychody operacyjne	78 353,59	281,73
H. Pozostałe koszty operacyjne	19,62	496 706,54
III. Inne koszty operacyjne	19,62	496 706,54
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	290 774,19	-1 644 030,28
J. Przychody finansowe	13 799 352,60	10 046 412,53
II. Odsetki, w tym:	13 799 352,60	10 046 412,53
- od jednostek powiązanych	12 796 057,02	9 686 340,91
K. Koszty finansowe	7 928 336,06	7 574 936,27
I. Odsetki, w tym:	7 927 966,30	7 573 411,97
- dla jednostek powiązanych	7 927 966,30	2 940 511,97
IV. Inne	369,76	1 524,30
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	6 161 790,73	827 445,98
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	6 161 790,73	827 445,98

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowyKwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	6 161 790,73	827 445,98
II. Korekty razem	-6 105 817,87	-2 773 301,67
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 868 090,72	-6 745 828,94
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 632 900,00
5. Zmiana stanu rezerw	-15 049,82	-544 590,31
6. Zmiana stanu zapasów	475 909,90	6 804,43
7. Zmiana stanu należności	-267 200,05	81 032,04
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 432 439,68	-695 168,01
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 052,50	491 549,12
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	55 972,86	-1 945 855,69
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	3 500 000,00	35 541 374,53
3. Z aktywów finansowych, w tym:	3 500 000,00	35 541 374,53
a) w jednostkach powiązanych	3 500 000,00	35 541 374,53
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	3 500 000,00	35 398 057,39
– odsetki		143 317,14
II. Wydatki	37 526 400,00	24 610 000,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	37 526 400,00	24 610 000,00
a) w jednostkach powiązanych	37 526 400,00	24 610 000,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	37 526 400,00	24 610 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-34 026 400,00	10 931 374,53
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	99 446 224,49	61 000 000,00
2. Kredyty i pożyczki	99 446 224,49	61 000 000,00
II. Wydatki	32 577 510,43	76 982 900,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	31 201 530,28	2 350 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		70 000 000,00
8. Odsetki	1 375 980,15	4 632 900,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	66 868 714,06	-15 982 900,00
D. Przepływy pieniężne netto, razem	32 898 286,92	-6 997 381,16
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	32 898 286,92	-6 997 381,16
F. Środki pieniężne na początek okresu	13 181 843,22	9 165 005,77
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	46 080 130,14	2 167 624,61

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	95 555 609,65	94 236 338,06
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	95 555 609,65	94 236 338,06
1. Kapitał podstawowy	550 134,00	550 134,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	550 134,00	550 134,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	550 134,00	550 134,00
2. Kapitał zapasowy	93 686 204,06	93 686 204,06
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	93 686 204,06	91 635 955,31
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		2 050 248,75
a) zwiększenie (z tytułu)		2 050 248,75
- podziału zysku (ustawowo)		2 050 248,75
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	93 686 204,06	93 686 204,06
5. Wynik z lat ubiegłych	1 319 271,59	
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 319 271,59	2 050 248,75
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 319 271,59	2 050 248,75
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 319 271,59	2 050 248,75
b) Zmniejszenie (z tytułu)		2 050 248,75
- przeniesienie na kapitał zapasowy		2 050 248,75
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 319 271,59	
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 319 271,59	
6. Wynik netto	6 161 790,73	1 319 271,59
a) zysk netto	6 161 790,73	1 319 271,59
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	101 717 400,38	95 555 609,65
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	101 717 400,38	95 555 609,65

7.8. Sprawozdanie Zarządu Emitenta za półrocze 2023 r.

SPRAWOZDANIE KOMPLEMENTARIUSZA**Z DZIAŁALNOŚCI****OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWO AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

*za okres obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 października 2022 r.,
a kończący się w dniu 30 czerwca 2023 r.*



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółki
3. Działalność Spółki
 - 3.1. Działalność Spółki w 2023 r.
 - 3.2. Zatrudnienie w Spółce
4. Przewidywany rozwój Grupy
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy
6. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu.
 - 6.1. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości
7. Nabycie udziałów (akcji) własnych
8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

1. Wprowadzenie

OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000486949 w Warszawie w dniu 21.11.2013 (dalej jako Spółka). Spółka powstała wskutek przekształcenia spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcana”) dokonanego w trybie art. 551 §1 i następnych Kodeksu spółek handlowych w spółkę komandytowo-akcyjną prowadzącą działalność pod firmą: OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcona”), na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez Zarząd w dniu 17 września 2013 roku, zbadanym przez biegłego rewidenta wyznaczonego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09 września 2013 roku (sygn. akt XII Wa KRS 48193/13/799); przekształcenia dokonano na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 12 listopada 2013 roku, zaprotokołowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 9039/2013 sporządzonym przez Jerzego Horbana Notariusza w Warszawie), zaś stosownie do treści art. 553 Kodeksu spółek handlowych Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej; Spółka przekształcona pozostaje podmiotem w szczególności zezwoleń, koncesji oraz ulg, które zostały przyznane spółce przed jej przekształceniem, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji albo ulgi stanowi inaczej. Wspólnicy spółki przekształcanej uczestniczący w przekształceniu stają się z dniem przekształcenia wspólnikami spółki przekształconej.

Siedziba spółki znajduje się przy ulicy Jagiellońskiej 88 w Warszawie (03-215).

Okres, za który jest składane niniejsze sprawozdanie to okres rozpoczynający w dniu 1 października 2022 r. i kończący się w dniu 30 czerwca 2023 r.

2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności poprzez udzielanie pożyczek w ramach tzw. pozostałych form udzielania kredytów.

3. Działalność Spółki

3.1. Działalność Spółki w 2023 r.

W okresie obrotowym kończącym się 30.06.2023 spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na współfinansowaniu innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich - w szczególności przez udzielanie pożyczek. W okresie obrotowym kończącym się 30.06.2023 spółka wykonywała również czynności związane z obsługą posprzedażową, głównie związane z serwisem gwarancyjnym, dotyczące zrealizowanej inwestycji w Warszawie przy ulicy Siedmiogrodzkiej 1 i 1A.

W grudniu 2019 roku spółka dokonała emisji pierwszej serii obligacji do kwoty 50 milionów złotych. W grudniu 2020 roku spółka wyemitowała obligacje drugiej serii w kwocie 20 milionów złotych. Łączna kwota wyemitowanych obligacji wyniosła 70 milionów złotych. Wszelkie wymagane prawem dokumenty Programu Emisji Obligacji dostępne są na stronie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. W czerwcu 2022 roku spółka wykupiła całość wyemitowanych obligacji.

W lipcu 2023 roku spółka wyemitowała obligacje w wysokości 27 milionów złotych. Spółka planuje kolejne emisje w 2024 roku.

Komplementariusz Spółki na bieżąco dokonuje przeglądu i oceny:

- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów Spółki,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki
- nowych możliwości inwestycyjnych oraz modeli pozyskiwania finansowania.

3.2. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Na dzień niniejszego sprawozdania spółka nie zatrudniała pracowników.

4. Przewidywany rozwój Spółki

Spółka zamierza kontynuować działalność statutową, przy czym zakłada się iż w dalszym ciągu podstawowym kierunkiem rozwoju Spółki będzie współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Spółka planuje kolejne emisje obligacji w 2024 roku.

5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki

Okres obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie 6 161 790,73 zł. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, a płynność finansowa jest zachowana.

6. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w okresie obrotowym i po jego zakończeniu

6.1. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki w przyszłości

Z racji, że spółka nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy ani nie ma bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie Komplementariusza bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na sytuację finansową Spółki i jej stabilność finansową jest ograniczony.

Niemniej jednak Komplementariusz spółki na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Spółki. Również w tym przypadku Komplementariusz uznał, że efekty wojny nie powinny w sposób znaczący wpłynąć na przyszłe wyniki spółki.

7. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

W czerwcu 2022 roku spółka wykupiła wyemitowane obligacje.

W celu finansowania swojej działalności Spółka korzysta z pożyczek. Spółka udziela również pożyczek innym podmiotom.

W lipcu 2023 roku spółka wyemitowała obligacje w wysokości 27 milionów złotych. Spółka planuje kolejne emisje w 2024 roku.

Pożyczki i kredyty otrzymane lub udzielone przez Spółkę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o wskaźnik WIBOR + marża. Spółka ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej. Rozpoczęty w październiku 2021 cykl podwyżek stóp procentowych miał wpływ zarówno na wzrost kosztów jak i przychodów finansowych Spółki z tytułu odsetek od pożyczek otrzymanych i udzielonych. Ostatnia podwyżka miała miejsce we wrześniu 2022. W 2023 roku RPP dwukrotnie zdecydowała się na obniżenie stóp procentowych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie zdecydowała o pozostawieniu stóp procentowych na niezmiennym poziomie. W związku ze zmieniającymi się warunkami Komplementariusz spółki na bieżąco monitoruje sytuację na rynku.


Do wyeliminowania ryzyka rynkowego związanego ze zmianami stóp procentowych, konkurencją, możliwością pozyskania nowego finansowania, dźwigniami finansowymi, Spółka wykorzystuje opracowane przez siebie modele inwestycyjne i finansowe, odpowiednie procedury decyzyjne, ścisłe relacje z inwestorami, instytucjami finansowymi oraz międzynarodowe doświadczenie.

Zarządzanie ryzykiem w Spółce odbywa się poprzez okresową identyfikację i ocenę ryzyka oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą. W zakresie przewidywanej emisji obligacji, Spółka nadto będzie wypełniać wszelkie wymogi związane z zarządzaniem ryzykiem, które określone są w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi oraz innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

Zarząd Komplementariusza Spółki:

Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Maria Szafranek
Joanna Szafranek – Członek Zarządu Komplementariusza spółki
Date / Data:
2023-12-21 17:29

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Michalec
Marcin Michalec – Członek Zarządu Komplementariusza spółki
Date / Data:
2023-12-21 17:16


Make living better*Make living better*

Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
ul Jagiellońska 88
03-215 Warszawa

T: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl

Wybrane dane finansowe ze sprawozdania skonsolidowanego przeliczone na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze		stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	277 649 620	62 388 967	190 244 314	40 645 284	190 244 314	40 564 685
Aktywa obrotowe	811 913 048	182 440 071	681 560 342	145 613 883	681 560 342	145 325 133
Aktywa razem	1 089 562 668	244 829 038	871 804 656	186 259 167	871 804 656	185 889 818
Kapitał własny	220 947 475	49 647 771	171 707 452	36 684 923	171 707 452	36 612 178
Kapitały mniejszości	28 593 415	6 425 053	29 026 461	6 201 440	29 026 461	6 189 143
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	840 021 777	188 756 214	671 070 742	143 372 803	671 070 742	143 088 497
Pasywa razem	1 089 562 668	244 829 038	871 804 656	186 259 167	871 804 656	185 889 818

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze		stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	16 294 087	3 661 346	47 353 648	10 117 004	102 858 103	21 931 833
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	13 879 748	3 118 834	23 149 057	4 945 746	61 401 637	13 092 313
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	2 414 339	542 512	24 204 591	5 171 258	41 456 466	8 839 520
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-13 892 465	-3 121 692	10 782 240	2 303 602	16 802 465	3 582 692
Zysk (strata) brutto	-14 611 951	-3 283 363	10 866 891	2 321 688	19 222 474	4 098 696
Zysk (strata) netto	-14 485 610	-3 254 974	7 700 476	1 645 190	18 891 030	4 028 024

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze		stan na dzień 31.12.2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 818 504	9 846 191	49 803 803	10 640 474	98 966 622	21 102 075
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-31 319 693	-7 037 659	-248 611	-53 115	-24 154 927	-5 150 414
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-7 231 021	-1 624 839	-73 239 089	-15 647 372	-94 913 652	-20 237 884
D. Przepływy pieniężne netto razem	5 267 789	1 183 693	-23 683 898	-5 060 013	-20 101 958	-4 286 223
E. Środki pieniężne na początek okresu	140 030 704	31 465 453	160 132 662	34 211 995	160 132 662	34 144 153
F. Środki pieniężne na koniec okresu	145 298 492	32 649 146	136 448 764	29 151 981	140 030 704	29 857 930

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

7.9. Półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za półrocze 2023 r.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	277 649 619,94	190 244 314,09
I. Wartości niematerialne i prawne	11 232,60	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	11 232,60	
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1 689 505,95	2 297 395,26
1. Środki trwałe	1 689 505,95	267 809,29
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 441 855,53	4 852,50
c) urządzenia techniczne i maszyny	43 667,41	47 534,55
d) środki transportu	36 237,50	41 199,72
e) inne środki trwałe	167 745,51	174 222,52
2. Środki trwałe w budowie		2 029 585,97
IV. Należności długoterminowe	100 000,00	
3. Od pozostałych jednostek	100 000,00	
V. Inwestycje długoterminowe	257 450 738,14	171 954 421,93
1. Nieruchomości	47 856 769,53	54 538 261,43
3. Długoterminowe aktywa finansowe	209 593 968,61	117 416 160,50
a. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	30 373 808,89	57 379,80
- udzielone pożyczki	30 373 808,89	57 379,80
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	178 797 587,97	116 328 394,37
- udziały lub akcje	63 730 032,69	
- udzielone pożyczki	115 067 555,28	116 328 394,37
d. w pozostałych jednostkach	422 571,75	1 030 386,33
- udzielone pożyczki	422 571,75	1 030 386,33
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 398 143,25	15 992 496,90
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 549 084,18	11 530 997,18
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	5 849 059,07	4 461 499,72
B. AKTYWA OBROTOWE	811 913 047,56	681 560 341,63
I. Zapasy	626 560 125,48	522 916 547,17
1. Materiały	72 000,00	
2. Półprodukty i produkty w toku	614 807 904,23	513 446 744,74
3. Produkty gotowe	5 640 205,85	9 460 602,47
5. Zaliczki na dostawy i usługi	6 040 015,40	9 199,96

II. Należności krótkoterminowe	35 143 138,41	16 201 579,00
1. Należności od jednostek powiązanych	1 896 739,34	1 182 720,22
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 820 793,49	1 078 998,22
- do 12 miesięcy	1 820 793,49	1 078 998,22
b) inne	75 945,85	103 722,00
3. Należności od pozostałych jednostek	33 246 399,07	15 018 858,78
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 041 826,78	3 531 823,12
- do 12 miesięcy	5 041 826,78	3 531 823,12
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 955 636,83	5 345 145,40
c) inne	20 248 935,46	6 141 890,26
III. Inwestycje krótkoterminowe	146 144 500,14	140 144 270,34
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	146 144 500,14	140 144 270,34
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	626 585,43	
- udzielone pożyczki	626 585,43	
c) w pozostałych jednostkach	219 422,29	113 566,74
- udzielone pożyczki	219 422,29	113 566,74
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	145 298 492,42	140 030 703,60
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 885 854,34	33 926 340,12
- inne środki pieniężne	89 412 638,08	106 104 363,48
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 065 283,53	2 297 945,12
AKTYWA RAZEM	1 089 562 667,50	871 804 655,72

BILANS*Pasywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	220 947 474,76	171 707 451,96
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	200 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	91 523 280,77	91 523 280,77
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	63 725 632,69	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600,00	2 324 600,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	77 659 571,19	58 768 541,13
VII. Zysk (strata) netto	-14 485 609,89	18 891 030,06
B. KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	28 593 415,26	29 026 461,45
D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	840 021 777,48	671 070 742,31
I. Rezerwy na zobowiązania	3 640 464,19	2 688 695,47
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 094 241,59	944 197,59
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	340 958,22	365 568,14
- krótkoterminowa	340 958,22	365 568,14
3. Pozostałe rezerwy	1 205 264,38	1 378 929,74
- krótkoterminowe	1 205 264,38	1 378 929,74
II. Zobowiązania długoterminowe	24 446 079,72	20 880 516,62
1. Wobec jednostek powiązanych	10 009 723,43	11 269 602,72
3. Wobec pozostałych jednostek	14 436 356,29	9 610 913,90
a) kredyty i pożyczki	14 162 975,55	9 341 535,16
c) inne zobowiązania finansowe	269 378,74	269 378,74
e) inne	4 002,00	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	811 931 996,57	647 500 319,26
1. Wobec jednostek powiązanych	14 558 718,83	23 892 698,08
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	943 155,49	664 720,72
- do 12 miesięcy	943 155,49	664 720,72
b) inne	13 615 563,34	23 227 977,36
3. Wobec pozostałych jednostek	797 346 950,49	623 581 293,93
a) kredyty i pożyczki	285 214,86	906 456,42
c) inne zobowiązania finansowe	158 978,12	271 417,48
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 122 224,93	23 953 507,98
- do 12 miesięcy	27 122 224,93	23 953 507,98
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	762 575 527,45	591 458 825,61
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznonprawnych	3 134 779,81	3 611 297,88
h) z tytułu wynagrodzeń	17 418,99	10 380,90
i) inne	4 052 806,33	3 369 407,66
4. Fundusze specjalne	26 327,25	26 327,25
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 237,00	1 210,96
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	3 237,00	1 210,96
- krótkoterminowe	3 237,00	1 210,96
PASYWA RAZEM	1 089 562 667,50	871 804 655,72

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowyKwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16 294 086,96	47 356 367,97
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	1 176 628,25	1 196 899,96
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 501 486,96	12 856 367,97
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 792 600,00	34 500 000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	13 879 747,74	23 149 056,94
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	9 264 854,14	8 291 869,61
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 614 893,60	14 857 187,33
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	2 414 339,22	24 207 311,03
D. Koszty sprzedaży	3 731 513,37	2 635 134,12
E. Koszty ogólnego zarządu	9 596 674,63	9 173 588,54
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-10 913 848,78	12 398 588,37
G. Pozostałe przychody operacyjne	6 756 437,41	3 334 494,11
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	438,98	81,30
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	11 836,67	6 176,93
IV. Inne przychody operacyjne	6 744 161,76	3 328 235,88
H. Pozostałe koszty operacyjne	9 735 053,53	4 950 842,79
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	892 731,19	587 489,39
III. Inne koszty operacyjne	8 842 322,34	4 363 353,40
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-13 892 464,90	10 782 239,69
J. Przychody finansowe	5 790 988,60	3 728 467,76
II. Odsetki, w tym:	5 455 604,51	2 055 852,71
- od jednostek powiązanych	4 179 636,58	1 520 139,04
V. Inne	335 384,09	1 672 615,05
K. Koszty finansowe	6 505 320,46	3 643 847,68
I. Odsetki, w tym:	398 031,78	3 603 039,66
- dla jednostek powiązanych	84 307,67	667 872,46
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	13 896,33	1 524,30
IV. Inne	6 093 392,35	39 283,72
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	-14 606 796,76	10 866 859,77
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-5 154,26	-50,00
R. Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	-14 611 951,02	10 866 809,77
S. Podatek dochodowy	290 254,00	2 339 154,34
I. Podatek bieżący	174 887,00	3 492 857,00
II. Podatek odroczony	115 367,00	-1 153 702,66
U. Zyski (straty) mniejszości	-416 595,13	827 179,44
W. Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	-14 485 609,89	7 700 475,99

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowyKwota za poprzedni
rok obrotowy**A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**

I. Zysk (strata) netto	-14 485 609,89	7 700 475,99
II. Korekty razem	58 304 113,62	42 103 326,58
1. Zyski (straty) mniejszości	-433 046,19	827 179,44
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	5 154,26	50,00
3. Amortyzacja	896 770,91	614 946,62
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	6 029 705,34	-1 628 953,14
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 799 565,86	2 077 712,89
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	6 456 071,56	
9. Zmiana stanu rezerw	951 768,72	-14 713 226,32
10. Zmiana stanu zapasów	-103 643 578,31	-62 024 158,68
11. Zmiana stanu należności	-18 737 973,54	2 190 798,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	174 669 399,89	104 219 573,99
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 170 958,72	10 539 402,93
14. Inne korekty	80 365,56	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	43 818 503,73	49 803 802,57

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	45 328,61	814,14
3. Z aktywów finansowych, w tym:	45 328,61	814,14
b) w pozostałych jednostkach	45 328,61	814,14
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	39 707,24	
- odsetki	5 621,37	814,14
II. Wydatki	31 365 022,06	249 425,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	438 979,62	29 375,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	30 926 042,44	220 050,00
a) w jednostkach wycenionych metodą praw własności	30 926 042,44	
b) w pozostałych jednostkach		220 050,00
- nabycie aktywów finansowych		50,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		220 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-31 319 693,45	-248 610,86

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	36 511 408,23	38 477 566,77
2. Kredyty i pożyczki	36 335 243,88	38 477 566,77
4. Inne wpływy finansowe	176 164,35	
II. Wydatki	43 742 429,69	111 716 656,24
4. Spłaty kredytów i pożyczek	39 751 438,82	44 837 093,75
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		62 000 000,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	63 724,99	
8. Odsetki	3 927 265,88	4 879 562,49
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 231 021,46	-73 239 089,47
D. Przepływy pieniężne netto, razem	5 267 788,82	-23 683 897,76
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	5 267 788,82	-23 683 897,76
F. Środki pieniężne na początek okresu	140 030 703,60	160 132 661,54
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	145 298 492,42	136 448 763,78
- o ograniczonej możliwości dysponowania	89 412 638,08	79 417 719,80

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	171 707 451,96	152 808 825,36
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	171 707 451,96	152 808 825,36
1. Kapitał podstawowy	200 000,00	200 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		100 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)		100 000,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000,00	200 000,00
2. Kapitał zapasowy	91 523 280,77	91 523 280,77
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	91 523 280,77	26 574 827,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		64 948 453,18
a) zwiększenie (z tytułu)		64 948 453,18
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 523 280,77	91 523 280,77
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	63 725 632,69	
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	63 725 632,69	
a) zwiększenie (z tytułu)	63 725 632,69	
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	63 725 632,69	
4. Kapitały rezerwowe	2 324 600,00	2 324 600,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 324 600,00	67 365 456,64
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-65 040 856,64
a) zwiększenie (z tytułu)		7 596,54
- podwyższenie kapitału podstawowego nie zarejestrowane w KRS		7 596,54
b) zmniejszenie (z tytułu)		65 048 453,18
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600,00	2 324 600,00
6. Wynik z lat ubiegłych	77 659 571,19	58 768 541,13
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	58 768 541,13	38 129 921,47
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	120 796 927,72	100 158 308,06
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	120 796 927,72	100 158 308,06
a) Zwiększenie (z tytułu)	18 891 030,06	20 638 619,66
- podziału zysku z lat ubiegłych	18 891 030,06	20 638 619,66
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	139 687 957,78	120 796 927,72

6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	62 028 386,59	62 028 386,59
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	62 028 386,59	62 028 386,59
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	77 659 571,19	58 768 541,13
7. Wynik netto	-14 485 609,89	18 891 030,06
a) zysk netto		18 891 030,06
b) strata netto	14 485 609,89	
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	220 947 474,76	171 707 451,96
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	220 947 474,76	171 707 451,96

Wybrane dane finansowe ze sprawozdania Poręczyciela przeliczone na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	295 367 066	66 370 147	172 387 011	36 830 110
Aktywa obrotowe	49 231 066	11 062 415	80 876 286	17 279 042
Aktywa razem	344 598 132	77 432 562	253 263 297	54 109 152
Kapitał własny	232 505 631	52 244 934	140 825 501	30 087 062
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	112 092 500	25 187 628	112 437 796	24 022 090
Pasywa razem	344 598 132	77 432 562	253 263 297	54 109 152

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	5 030 398	1 130 350	6 829 678	1 459 146
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	857 481	192 679	4 863 451	1 039 066
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	4 172 918	937 671	1 966 227	420 080
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 883 458	-647 924	925 793	197 794
Zysk (strata) brutto	-1 925 806	-432 736	10 341 421	2 209 422
Zysk (strata) netto	-2 297 370	-516 228	10 121 918	2 162 526

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 281 058	-1 636 082	1 407 504	300 710
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	6 385 465	1 434 839	-2 192 627	-468 450
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 674 829	376 341	-413 709	-88 388
D. Przepływy pieniężne netto razem	779 237	175 098	-1 198 832	-256 128
E. Środki pieniężne na początek okresu	2 607 152	585 837	9 566 137	2 043 784
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 386 389	760 935	8 367 305	1 787 656

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6806 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	295 367 066,03	172 387 011,09
II. Rzeczowe aktywa trwałe	1 486 135,18	2 083 198,39
1. Środki trwałe	1 486 135,18	53 612,42
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 437 138,03	
c) urządzenia techniczne i maszyny	38 964,40	42 464,92
e) inne środki trwałe	10 032,75	11 147,50
2. Środki trwałe w budowie		2 029 585,97
IV. Inwestycje długoterminowe	282 363 853,21	159 321 383,96
3. Długoterminowe aktywa finansowe	282 363 853,21	159 321 383,96
a. w jednostkach powiązanych	188 366 353,21	159 321 333,96
- udziały lub akcje	7 249 730,39	7 270 880,39
- udzielone pożyczki	181 116 622,82	152 050 453,57
c. w pozostałych jednostkach	93 997 500,00	50,00
- udziały lub akcje	93 997 500,00	50,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 517 077,64	10 982 428,74
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 333 067,00	10 708 425,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	184 010,64	274 003,74
B. AKTYWA OBROTOWE	49 231 065,62	80 876 286,13
II. Należności krótkoterminowe	32 075 663,34	29 230 043,98
1. Należności od jednostek powiązanych	30 140 330,29	27 335 095,55
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 409 261,87	3 593 045,48
- do 12 miesięcy	6 409 261,87	3 593 045,48
b) inne	23 731 068,42	23 742 050,07
3. Należności od pozostałych jednostek	1 935 333,05	1 894 948,43
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	111 626,49	51 147,57
- do 12 miesięcy	111 626,49	51 147,57
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 328 082,49	1 483 445,25
c) inne	495 624,07	360 355,61
III. Inwestycje krótkoterminowe	16 833 262,94	51 284 236,65
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 833 262,94	51 284 236,65
a) w jednostkach powiązanych	13 374 853,63	48 563 517,48
- udzielone pożyczki	13 374 853,63	48 563 517,48
b) w pozostałych jednostkach	72 020,29	113 566,74
- udzielone pożyczki	72 020,29	113 566,74
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 386 389,02	2 607 152,43
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	944 730,21	1 401 190,92
- inne środki pieniężne	2 441 658,81	1 205 961,51
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	322 139,34	362 005,50
AKTYWA RAZEM	344 598 131,65	253 263 297,22

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	232 505 631,37	140 825 501,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000,00	200 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	91 523 280,77	91 523 280,77
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 300,00	
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	49 103 420,38	-1 282 989,48
VI. Zysk (strata) netto	-2 297 369,78	50 385 209,86
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	112 092 500,28	112 437 796,07
I. Rezerwy na zobowiązania	6 694 057,77	5 915 289,42
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 437 608,00	5 505 566,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	174 228,92	178 272,57
- krótkoterminowa	174 228,92	178 272,57
3. Pozostałe rezerwy	82 220,85	231 450,85
- krótkoterminowe	82 220,85	231 450,85
II. Zobowiązania długoterminowe	97 859 383,75	87 298 962,68
1. Wobec jednostek powiązanych	97 590 005,01	87 029 583,94
3. Wobec pozostałych jednostek	269 378,74	269 378,74
c) inne zobowiązania finansowe	269 378,74	269 378,74
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 539 058,76	19 223 543,97
1. Wobec jednostek powiązanych	6 532 384,60	16 823 137,43
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:	1 831 863,38	2 554 165,84
- do 12 miesięcy	1 831 863,38	2 554 165,84
b) inne	4 700 521,22	14 268 971,59
3. Wobec pozostałych jednostek	980 346,91	2 374 079,29
c) inne zobowiązania finansowe	158 978,12	271 417,48
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	405 083,36	1 760 551,35
- do 12 miesięcy	405 083,36	1 760 551,35
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	322 063,64	290 742,03
h) z tytułu wynagrodzeń	400,00	
i) inne	93 821,79	51 368,43
4. Fundusze specjalne	26 327,25	26 327,25
PASYWA RAZEM	344 598 131,65	253 263 297,22

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant kalkulacyjny Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowyKwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	5 030 398,25	6 829 677,76
- od jednostek powiązanych	4 986 408,25	6 781 269,96
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 030 398,25	6 829 677,76
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	857 480,52	4 863 450,52
- jednostkom powiązanym		696 601,65
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	857 480,52	4 863 450,52
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	4 172 917,73	1 966 227,24
D. Koszty sprzedaży	97 586,00	37 978,77
E. Koszty ogólnego zarządu	6 928 608,62	820 248,28
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-2 853 276,89	1 108 000,19
G. Pozostałe przychody operacyjne	93 983 199,05	20 826,40
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		553,45
IV. Inne przychody operacyjne	93 983 199,05	20 272,95
H. Pozostałe koszty operacyjne	94 013 380,53	203 033,39
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 880,25	5 808,87
III. Inne koszty operacyjne	93 983 500,28	197 224,52
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	-2 883 458,37	925 793,20
J. Przychody finansowe	6 511 350,87	11 175 376,36
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		6 273 449,89
a) od jednostek powiązanych, w tym:		6 273 449,89
II. Odsetki, w tym:	6 511 350,87	4 296 915,83
- od jednostek powiązanych	6 489 660,74	4 296 901,26
V. Inne		605 010,64
K. Koszty finansowe	5 553 698,28	1 759 748,93
I. Odsetki, w tym:	2 159 539,79	1 606 101,86
- dla jednostek powiązanych	2 114 563,65	1 532 056,48
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	174 229,57	153 647,07
IV. Inne	3 219 928,92	
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-1 925 805,78	10 341 420,63
M. Podatek dochodowy	371 564,00	219 503,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	-2 297 369,78	10 121 917,63

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Metoda pośrednia Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-2 297 369,78	10 121 917,63
II. Korekty razem	-4 983 688,15	-8 714 413,61
1. Amortyzacja	79 754,82	4 998,81
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 300 219,09	-556 117,08
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 333 944,89	-8 974 174,83
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	174 229,57	153 174,92
5. Zmiana stanu rezerw	778 768,35	-90 074,20
7. Zmiana stanu należności	-2 860 622,93	1 369 082,09
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 002 381,48	-397 982,55
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-494 782,74	-95 442,04
10. Inne korekty	375 072,06	-127 878,73
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-7 281 057,93	1 407 504,02
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	11 660 470,43	27 422,54
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		25 243,90
3. Z aktywów finansowych, w tym:	11 660 470,43	2 178,64
a) w jednostkach powiązanych	11 660 470,43	2 178,64
II. Wydatki	5 275 005,00	2 220 050,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	22 755,00	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	5 252 250,00	2 220 050,00
a) w jednostkach powiązanych	5 252 250,00	2 220 050,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	6 385 465,43	-2 192 627,46
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	15 075 381,99	7 191 328,33
2. Kredyty i pożyczki	14 899 217,64	7 006 048,67
4. Inne wpływy finansowe	176 164,35	185 279,66
II. Wydatki	13 400 552,90	7 605 037,37
4. Spłaty kredytów i pożyczek	13 292 338,34	7 270 873,31
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	63 724,99	270 044,22
8. Odsetki	44 489,57	64 119,84
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 674 829,09	-413 709,04
D. Przepływy pieniężne netto, razem	779 236,59	-1 198 832,48
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	779 236,59	-1 198 832,48
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 607 152,43	9 566 136,99
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	3 386 389,02	8 367 304,51
- o ograniczonej możliwości dysponowania	193 899,84	1 050 044,62

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	140 825 501,15	90 432 694,75
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	140 825 501,15	90 432 694,75
1. Kapitał podstawowy	200 000,00	200 000,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		100 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)		100 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		100 000,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000,00	200 000,00
2. Kapitał zapasowy	91 523 280,77	91 523 280,77
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	91 523 280,77	26 574 827,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		64 948 453,18
a) zwiększenie (z tytułu)		64 948 453,18
- emisji udziałów powyżej wartości nominalnej		64 948 453,18
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	91 523 280,77	91 523 280,77
3. Kapitał z aktualizacji wyceny	93 976 300,00	
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	93 976 300,00	
a) zwiększenie (z tytułu)	93 976 300,00	
- objęcie udziałów aportem powyżej wartości nominalnej	93 976 300,00	
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 300,00	
4. Kapitały rezerwowe		
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		65 040 856,64
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-65 040 856,64
a) zwiększenie (z tytułu)		7 596,54
- podwyższenia kapitału		7 596,54
b) zmniejszenie (z tytułu)		65 048 453,18
- zwiększenia kapitału zapasowego		65 048 453,18
5. Wynik z lat ubiegłych	49 103 420,38	-1 282 989,48
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	49 102 220,38	-22 075 738,60
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	50 385 209,86	
- korekty błędów	1 200,00	
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	50 386 409,86	

5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	50 386 409,86	
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	1 282 989,48	22 075 738,60
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 282 989,48	22 075 738,60
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		20 792 749,12
- pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku		20 792 749,12
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 282 989,48	1 282 989,48
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	49 103 420,38	-1 282 989,48
6. Wynik netto	-2 297 369,78	50 385 209,86
a) zysk netto		50 385 209,86
b) strata netto	2 297 369,78	
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	232 505 631,37	140 825 501,15
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	232 505 631,37	140 825 501,15

7.10. Sprawozdanie Zarządu Grupy Poręczyciela za półrocze 2023 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI****Grupy Kapitałowej
OKAM CAPITAL***za okres obrotowy kończący się w dniu 30 czerwca 2023 r.*



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Grupie OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółek z Grupy
 - 2.2. Skład Grupy OKAM Capital
3. Działalność Grupy
 - 3.1. Działalność Grupy w 2023 r.
 - 3.2. Nowa polityka Jakości OKAM
 - 3.3. Inwestycje Spółek Grupy OKAM Capital
 - 3.4. Zatrudnienie w Spółkach Grupy
4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy OKAM Capital w 2023 r.
5. Przewidywany rozwój Grupy OKAM Capital
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy OKAM Capital
 - 6.1. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości
7. Nabycie udziałów (akcji) własnych
8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

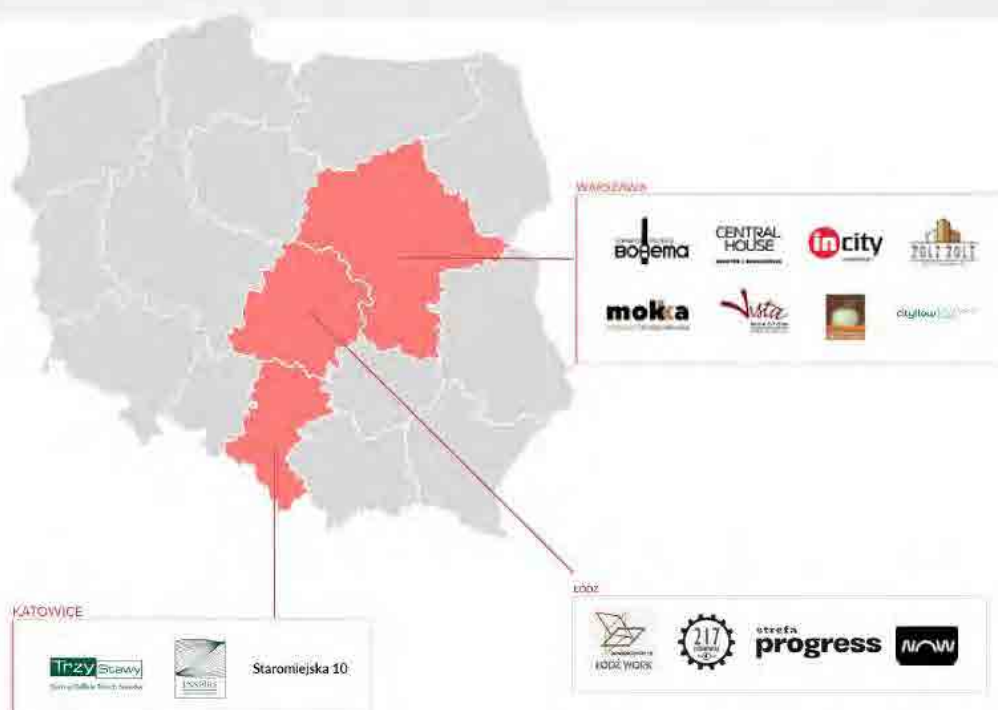
Kontakt

1. Wprowadzenie

OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jest spółką założoną w 2010 r. Od tego czasu OKAM CAPITAL Sp. z o.o. posiada udziały w innych spółkach prawa handlowego spełniając definicję spółki dominującej w rozumieniu przepisów kodeksu spółek handlowych.

Grupa Spółek zależnych od OKAM CAPITAL Sp. o.o. – dalej „Grupa”, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 43 podmioty. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomości, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Jedyny wyjątek stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź.

Spółki z Grupy realizują swoje projekty budowlane i inwestycyjne, oraz pozostałe działania statutowe w Warszawie, Katowicach i Łodzi.



2. Podstawowe informacje o Grupie spółek OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Zasadniczym i przeważającym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomości, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych oraz działalność o charakterze usługowym na potrzeby Grupy (jak np. działalność obsługi księgowej, obsługi prawnej czy profesjonalnych usług konsultingowych w dziedzinie budownictwa).

2.2. Skład Grupy

W skład Grupy w 2023r. wchodziły następujące spółki prawa handlowego:

Lp.	Nazwa Spółki	Nr KRS
1	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	0000350690
2	OKAM INCITY Sp. z o.o. S.K.A.	0000486949
3	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o.	0000279992
4	LOKAFOP 333 Sp. z o.o.	0000375856
5	OKAM INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000280520
6	VILLANNA Sp. z o.o.	0000275325
7	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000278333
8	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	0000299900
9	OKAM INCITY Sp. z o.o.	0000463250
10	OKAM 2013 Sp. z o.o.	0000490139
11	OKAM 2015 Sp. z o.o.	0000489310
12	OKAM 2016 Sp. z o.o.	0000512527
13	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	0000506087
14	PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	0000534010
15	LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	0000504408
16	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	0000484292
17	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
18	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
19	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
20	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
21	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
22	RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	0000244436
23	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
24	R 6 Offices Sp. z o.o.	0000292705
25	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
26	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
27	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
28	SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k.	0000583026
29	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
30	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632

31	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
32	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
33	OKAM 2024 Sp. z o.o.	0000728069
34	OKAM INSPIRE II	0000861060
35	OKAM INSPIRE III	0000864003
36	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
37	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
38	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
39	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
40	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
41	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	0000988076

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w 2023 r.

W roku 2023 Spółki z Grupy prowadziły działalność statutową.

Zarządy Spółek z Grupy jak i Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów budowlanych w okresie ich przygotowania i realizacji;
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ziemi (land-bank);
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ludzkich (human resources);
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółek Grupy;
- potencjalnych inwestycji w postaci nieruchomości o charakterze działek budowlanych;
- potencjalnych lokalizacji nieruchomości komercyjnych;

3.2. Nowa Polityka Jakości OKAM

Nowa Polityka Jakości OKAM to system ekologicznych rozwiązań opracowanych z myślą o ludziach i globalnie pojętym środowisku. Jej celem jest wprowadzenie w standardy codzienności ulepszeń technologicznych, które mają poprawić komfort życia i zdrowie mieszkańców projektów zrealizowanych przez firmę OKAM, ale także włączają się w nurt szeroko zakrojonych działań na rzecz ochrony naturalnego środowiska.

Jest to nowatorski koncept na rynku deweloperskim, który zyskał sobie wielu zwolenników. Misja edukacyjna i proekologiczna to jedno z głównych założeń działalności firmy OKAM.

3.3. Kluczowe Inwestycje Spółek Grupy

3.3.1 BOHEMA

Przedsięwzięcie deweloperskie, który wpisuje się w program rewitalizacji warszawskiej Pragi. Zgodnie z założeniami na 4-hektarowym terenie dawnej fabryki kosmetyków firmy Pollena Uroda przy ul. Szwedzkiej w Warszawie powstaną mieszkania, biura, sklepy, kawiarenki, punkty usługowe oraz rozrywkowe, a XIX-wieczny budynek fabryki zyska nowe życie.

- Pierwszy etap inwestycji został ukończony w 2020 roku, a oddanie trzech budynków mieszkalnych przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część A”, obejmującego 303 mieszkania odbyło się w pierwszym kwartale 2021 roku.
- W 2022 r. Spółka z Grupy – Szwedzka C Sp. z o.o. kontynuowała fazę budowlaną inwestycji pod nazwą „Bohema – Część C”, w ramach której powstały cztery, 6- i 7-kondygnacyjne budynki z 270 mieszkaniami o metrażach od 30 do 110 m². Przedsięwzięcie deweloperskie zostało ukończony w IV kwartale 2022r., otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28.11.2022 r. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania sprzedano 100% lokali w tej inwestycji.



- Na terenie byłej fabryki Pollena Uroda oprócz osiedla mieszkaniowego mieścić się będzie również część komercyjna. Powstanie ona w istniejących zabytkowych budynkach. W 2022r. Spółka z Grupy – Szwedzka B Sp. z o.o. kontynuowała rozpoczętą w 2020 roku fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część B”. W 2023 zakończono budowę oraz przekazano lokale nabywcom. W aktywach spółki została powierzchnia biurowa z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.



Bohema B składa się z II części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m² powierzchni komercyjnej. Przedsprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych rozpoczęto w kwietniu 2021 r. Zgodnie z przyjętym harmonogramem ukończenie prac budowlanych planowane jest w pierwszym półroczu 2025 r.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m² powierzchni na sprzedaż lub wynajem, której budowa zakończyła się w połowie 2023 roku.



- W 2022 r. Spółka Szwedzka E Sp. z o.o. rozpoczęła prace budowlane w zakresie ostatnich 3 etapów obejmujących rewitalizację dawnych terenów fabryki Pollena Uroda. Bohema D, E i F obejmuje powstanie 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m². Zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2024.
- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F przez Spółki należące do Grupy. Pomimo transakcji ta część inwestycji jest także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostaną zachowane zgodnie z początkową wizją i założeniami projektu.



3.3.2. CENTRAL HOUSE

W 2022r. Spółka z Grupy – OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o. kontynuowała fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „CENTRAL HOUSE” - które realizowane jest na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. 4/2 o powierzchni 1,1791 ha z obrębu 1-08-01, położoną w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Domaniewskiej 49.



Realizacja projektu obejmuje wybudowanie 472 lokali mieszkalnych o powierzchni od 26 do 115 m² usytuowanych na 9 kondygnacjach. W inwestycji znajdzie się również 540 miejsc parkingowych w 2-piętrowym garażu podziemnym, 96 miejsc dla rowerów w garażu podziemnym oraz 38 miejsc dla rowerów na poziomie parteru.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane zakończyły się w pierwszym kwartale 2023 roku. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w marcu 2023 roku. Na koniec listopada 2023 w ofercie zostały 4 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowy.

3.3.3. INSPIRE

W 2022r. Spółka z Grupy – OKAM 2021 Sp. z o.o. zakończyła fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „Inspire I”. W ramach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wybudowano 110 mieszkań o powierzchni od 29 do 125 m² oraz 1 lokal usługowy. W lipcu 2022 została podpisana umowa deweloperska na ostatni lokal mieszkalny i tym samym zakończono przedsprzedaż. W II kwartale 2022 roku rozpoczęto proces przekazywania lokali nabywcom, natomiast w III kwartale 2022 roku rozpoczęto podpisywanie umów przeniesienia własności.

W 2022 r. kontynuowano prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie INSPIRE II, obejmującego wybudowanie 60 lokali mieszkalnych. Prace budowlane ukończono w sierpniu 2023, natomiast pozwolenie na użytkowanie uzyskano w październiku 2023. .



W marcu 2022 r. podpisano akt przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa przypadającej na III etap projektu INSPIRE do spółki celowej Okam Inspire III sp. z o.o., która kontynuuje działalność deweloperską w ramach tego etapu.

W 2023 roku kontynuowano prace budowlane rozpoczęte w listopadzie 2022. W ramach etapu trzeciego zaplanowano wybudowanie 67 mieszkań oraz 1 lokalu usługowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to II kwartał 2024 roku.

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które będą realizowane równocześnie. W 2023 roku rozpoczęto przedsprzedaż tych etapów. Rozpoczęcie prac budowlanych dla tych etapów zaplanowane jest na I kwartał 2024.

Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 447 mieszkaniami.

3.3.4. ŁÓDŹ WORK

W 2023r. Spółka z Grupy – Dowborczyków Offices Sp. z o.o., po zakończonej fazie budowlanej inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku „Hali fabrycznej” wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi kontynuowała fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m² w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 30.11.2023 r. udało się wynająć 90% dostępnej powierzchni.



3.3.5. CITYFLOW

Realizacja inwestycji została podzielona na dwa etapy i obejmuje zagospodarowanie działki o łącznej powierzchni 3,8650 ha, położonej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00176047/0.

Na terenie inwestycji zaprojektowano zespół składający się z czterech budynków (po dwa budynki w każdym etapie) o zróżnicowanej wysokości od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych. Cały kompleks obejmie 749 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe, 1 klub mieszkańca oraz 929 miejsc parkingowych.



Uzupełnienie inwestycji będzie stanowiło zagospodarowanie terenów zielonych wraz z terenem rekreacyjnym, gdzie znajdują się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów. Do dyspozycji mieszkańców przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów i samochodów elektrycznych, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (SPA w garażu podziemnym).

W 2023 roku kontynuowana jest faza budowlana. Na koniec listopada zaawansowanie prac budowlanych wyniosło około 40%. Przedsprzedaż inwestycji wynosiła blisko 70% powierzchni użytkowej.

3.3.6. STREFA PROGRESS

W 2023r. Spółka Grupy – Villanna Sp. z o.o. kontynuowała prace budowlane na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 217, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00091593/1, oraz nieruchomości położonej w Łodzi przy Alei Tadeusza Kościuszki 132, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00105120/7.

Obecnie w ramach przestrzeni dawnej odlewni żelaza Józefa Johna, zlokalizowanej w samym centrum miasta między ul. Piotrkowską 217 a al. Kościuszki 132, spółka oferuje na 8 000 m² funkcje biurowe, handlowe, usługowe i gastronomiczne.

Drugą część stanowi inwestycja mieszkaniowa, która będzie składała się z 276 lokali mieszkalnych wybudowanych na powierzchni powyżej 10 tys. m². W inwestycji znajdzie się również blisko 1 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz 56 miejsc parkingowych. W 2023 roku prace postępowały zgodnie z przyjętym harmonogramem. Na dzień 30.11.2023 r. udało się zawrzeć umowy deweloperskie na poziomie około 60% całkowitej powierzchni użytkowej.

W 2023 roku Spółka prowadziła również prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej, którego rozpoczęcie planowane jest w pierwszej połowie 2024 roku.



3.3.7. NOW- DOWBORCZYKÓW 18

W 2023 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. prowadziła prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w Łodzi ul. Dowborczyków, stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 23/3 w obrębie nr W-24, o łącznym obszarze 6486 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00065059/5.



Projekt będzie składał się z ok 346 lokali mieszkalnych oraz 858 m² powierzchni komercyjnej.

Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w ostatnim kwartale 2022 roku. Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane powinny rozpocząć się w I kwartale 2024r.

W 2023 roku rozpoczęto zawieranie umów rezerwacyjnych, na dzień 30.11.2023 zawarto umowy rezerwacyjne na około 18% powierzchni użytkowej.

3.4. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie w 2023 roku – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych w spółkach Grupy na podstawie stosunku pracy wynosiła na dzień 30.06.2023 r. 47 osób.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2023 r.

4.1. Sprzedaż nieruchomości przy ul. Staromiejskiej w Katowicach.

W 2023 roku Spółka należąca do Grupy – Gal Investments Sp. z o.o. – sfinalizowała sprzedaż nieruchomości przy ulicy Staromiejskiej w Katowicach.

4.2. Emisja obligacji.

W lipcu 2023 roku Spółka z Grupy – Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A. wyemitowało obligacje w wysokości 27 milionów złotych.

4.3. Pozwolenia na użytkowanie.

W 2023 roku kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w:

- Warszawie: Central House oraz Bohema B (Glicerynownia),
- Katowicach: Inspire C

4.4. Dołączenie do Kodeksu Dobrych Praktyk.

W 2022 roku Okam Capital Sp. z o.o. została uczestnikiem Kodeksu Dobrych Praktyk Równa Firma „Forbes Women”. Uczestnicy Kodeksu deklarują, że kierując się zasadą równości i różnorodności w biznesie, stosują się do zasad z zakresu: rekrutacji bez uprzedzeń, likwidacji luki płacowej, rodzicielstwa bez wykluczeń, budowania świadomości i działań edukacyjnych.

4.5. Uzyskanie finansowania dla inwestycji City Flow.

W kwietniu 2023 roku Spółka z Grupy – Okam Academicus Sp. z o.o. uzyskała finansowanie bankowe na realizację pierwszego etapu inwestycji City Flow w wysokości blisko 170 milionów złotych.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2023 - 2026 łącznie blisko 2 500 mieszkań, bez wliczania mieszkań planowanych do wybudowania na projekcie na Żeraniu w Warszawie. W roku 2024 i w kolejnych latach Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. planuje umocnienie pozycji Grupy na polskim rynku deweloperskim oraz zamierzają kontynuować działalność statutową i realizować projekty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz projekty na rynku nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu Grupa OKAM posiada zasoby, w tym finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. OKAM będzie prowadził szereg działań zmierzających do powiększenia istniejącego banku ziemi.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Okres obrotowy kończący się 30.06.2023 r. zamknął się skonsolidowaną stratą netto w kwocie 14.485.609,89 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.089.562.667,50 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna, strata wynika ze specyfiki działalności deweloperskiej. W drugiej połowie roku planowane jest rozpoznanie przychodów przekraczających 350 milionów złotych. Spółki z Grupy nie posiadają przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów krajowych i zagranicznych, jak również wobec Skarbu Państwa, a płynność finansowa jest zachowana. Zarząd Grupy OKAM planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w kolejnych okresach a także stabilne powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów.

6.1. Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy w przyszłości

Z racji, że Grupa OKAM nie prowadzi działalności na terenie Ukrainy ani nie ma bezpośrednich powiązań biznesowych czy finansowych ze spółkami z Ukrainy, Rosji czy Białorusi, w ocenie Zarządu bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na sytuację finansową Spółki i jej stabilność finansową jest ograniczony.

Niemniej jednak Zarząd Spółki dominującej na bieżąco monitoruje także pośredni wpływ wojny na działalność Grupy. Również w tym przypadku Zarząd uznał, że efekty wojny nie powinny w sposób znaczący wpłynąć na przyszłe wyniki Grupy.

7. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółki należące do Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

Polityka zarządzania ryzykiem finansowym Spółki dominującej oraz spółek z Grupy służy minimalizacji ewentualnych ujemnych skutków wywołanych niepewnością właściwą rynkom finansowym. Niepewność ta, znajdująca odbicie w rozmaitych aspektach, wymaga szczególnej uwagi oraz podejmowania konkretnych, skutecznych środków w toku zarządzania ryzykiem finansowym. Działania polegające na zarządzaniu ryzykiem finansowym są koordynowane przez Dyrektora Finansowego Grupy OKAM. Podejście Zarządu Spółki dominującej do zarządzania ryzykiem finansowym jest ostrożne i zachowawcze. Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka dominująca oraz spółki zależne, należą na datę sprawozdania finansowego kredyty bankowe, pożyczki wewnątrzgrupowe, w tym od udziałowca oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na finansowanie bieżącej oraz inwestycyjnej działalności Spółki oraz podmiotów z Grupy.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową obejmują:

- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko związane z płynnością.

Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Spółka dominująca oraz jednostki zależne monitorują również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Celem strategii zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest optymalizacja kosztów zadłużenia oraz zapewnienie, by zobowiązania finansowe nie stały się nadmiernie niestabilne – co oznacza kontrolę i zmniejszanie ryzyka ponoszenia strat w wyniku wahań stóp procentowych. Pożyczki otrzymane przez Grupę, w większości przypadków, oprocentowane są w oparciu o WIBOR 3M, WIBOR 1R lub EURIBOR 1R. Grupa ponosi, więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej, jednakże jego wpływ na skonsolidowane dane finansowe pozostaje niewielki z racji eliminacji odpowiednich rozrachunków wewnątrzgrupowych.

W odniesieniu do kredytów bankowych, oprocentowanie oparte jest o stopę WIBOR 3M. W 2022 roku Spółka nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych, ponieważ oceniła to ryzyko jako niskie ze względu na planowaną wysokość zadłużenia z tytułu kredytów w ciągu 2022 roku.

W ramach przyjętego w 2019r. programu emisji obligacji, w 2022r. Spółka z Grupy – OKAM INCITY Sp. z o.o. SKA. dokonała przedterminowego wykupu obligacji korporacyjnych.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, spółka dominująca oraz jednostki zależne nie są narażone na istotne ryzyko walutowe, jako, że wszystkie rozliczenia z klientami dokonują się w PLN oraz drugostronnie podmioty w grupie regulują swoje zobowiązania handlowe także w PLN. Rozliczenia w innej walucie niż PLN mogą występować sporadycznie.

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, Spółka dominująca oraz jednostki zależne są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe z racji charakterystyki prowadzonej działalności. Spółka podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi na zakup lokali mieszkalnych i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale, jednocześnie jednak posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązania umów deweloperskich i ponownej sprzedaży danego lokalu.

Celem zarządzania ryzykiem związanym z płynnością jest zapewnienie, by dostępne środki wystarczały na terminowe zaspokajanie zaciągniętych zobowiązań. Polega to zatem na zapewnieniu, by Spółka dysponowała środkami finansowymi (saldo i planowanymi wpływami pieniężnymi) wymaganymi do zaspokojenia jej zobowiązań (wydatków pieniężnych), kiedy te stają się wymagalne. Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy poprzez bieżące planowanie płynności, uwzględniając terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Jednocześnie, należy zauważyć, że w okresie finansowania zewnętrznego, ryzyko braku płynności staje się mniejsze, ze względu na regularne wypłaty z kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji.

Innymi ryzykami, które Grupa monitoruje i które mogą być ewentualnym zagrożeniem dla jej działalności są:

- czynniki makroekonomiczne: kryzys sektora bankowego, spowolnienie wzrostu gospodarczego, rosnące ceny generalnego wykonawstwa, rosnące ceny półproduktów i materiałów, wzrost bezrobocia i siły nabywczej potencjalnych klientów, wzrost stóp procentowych,
- ograniczenie przez banki dostępności do kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów,
- wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.

Zarządzanie ryzykiem w Grupie w odniesieniu do powyższych ryzyk odbywa się poprzez ich bieżącą identyfikację i próbę jego wyceny oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą. W tym procesie

Grupa kieruje się swoim wieloletnim doświadczeniem, blisko współpracuje z pozostałymi udziałowcami oraz korzysta z profesjonalnych usług doradczych.

Po zakończeniu roku obrotowego do daty niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zakończony rok obrotowy, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu.

Zarząd Spółki dominującej odstąpił od prezentacji innych informacji wymaganych według przepisów Ustawy o rachunkowości ze względu na ich nieistotność dla oceny sytuacji jednostki.

Warszawa, 30 listopada 2023 roku

Zarząd jednostki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:

Signed by /
Podpisano przez:

Arie Koren
Date / Data:
2023-12-21
17:27

Arie Koren - Prezes Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Anna Watkowska
Date / Data:
2023-12-21
17:15

Anna Watkowska – Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Marcin Michalec
Date / Data:
2023-12-21
17:15

Marcin Michalec – Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Maria Szafranek
Date / Data:
2023-12-21 17:29

Joanna Szafranek- Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Stanisław Tuzinek
Date / Data:
2023-12-21 17:27

Piotr Tuzinek- Członek Zarządu



Make living better

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 6

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 18.01.2024 godz. 10:57:38

Numer KRS: 0000486949

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	21.11.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	33	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/561430/23/129	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141220608, NIP: 5252415306
3.Firma, pod którą spółka działa	OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
4.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
5.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. JAGIELLOŃSKA, nr 88, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-215, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	HTTP://WWW.INCITY.COM.PL/

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacje o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	12.11.2013 R., JERZY HORBAN - NOTARIUSZ W WARSZAWIE W KANCELARII NOTARIALNEJ PRZY UL. ZIMNEJ 2 LOK. 1, REPERTORIUM A NR 9039/2013
	2	09.09.2022R., REPERTORIUM A NR 3158/2022, NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE PRZY UL. ZIMNEJ 2 LOK. 1, ZMIENIONO: § 41 PKT 2 STATUTU, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	<p>PODMIOT POWSTAŁ W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA DOKONANEGO W TRYBIE ART. 551 §1 I NASTĘPNYCH KSH SPÓŁKI POD FIRMĄ "OKAM 2007" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ("SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA") W SPÓŁKĘ KOMANDYTOWO-AKCYJNĄ PROWADZĄCĄ DZIAŁALNOŚĆ POD FIRMĄ "OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ("SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCONA"), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA, PRZYJĘTYM PRZEZ ZARZĄD W DNIU 17.09.2013 ROKU, ZBADANYM PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA WYZNACZONEGO PRZEZ POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO Z DNIA 09.09.2013R. ROKU (SYGN.AKT XII WA KRS 48193/13/799).</p> <p>PRZEKSZTAŁCENIA DOKONANO NA MOCY UCHWAŁY NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW "OKAM 2007" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W DNIU 12 LISTOPADA 2013R (PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW - AKT NOTARIALNY SPURZADZONY PRZEZ JERZEGO HORBANA - NOTARIUSZA W WARSZAWIE W KANCELARII NOTARIALNEJ PRZY UL. ŻIMNEJ 2 LOK. 1 W WARSZAWIE, ZA NUMEREM REPERTORIUM A NR 9039/2013), POWZIĘTEJ PO DWUKROTNYM ZAWIADOMIENIU WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ () ZAMIARZE POWZIĘCIA UCHWAŁY () PRZEKSZTAŁCENIU. PIERWSZE ZAWIADOMIENIE MIAŁO MIEJSCE W DNIU 24.09.2013, DRUGIE ZAWIADOMIENIE MIAŁO MIEJSCE W DNIU 09.10.2013R. ZARÓWNO PIERWSZE JAK I DRUGIE ZAWIADOMIENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ () ZAMIARZE POWZIĘCIA UCHWAŁY () PRZEKSZTAŁCENIU ZOSTAŁO DOKONANE ZA POMOCĄ PRZESYLEK PRZESŁANYCH POCZTĄ KURIERSKĄ.</p>

Podrubryka 1 Podmiot, z którego powstała spółka		
1.	1. Nazwa lub firma	"OKAM 2007" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, -----
	2. Kraj / nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji	0000289809
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5. Numer REGON	141220608
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane komplementariuszy		
1.	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	146695013
	4. Numer KRS	0000463250
	5. Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6. Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7. Czy powstała rozdzielenie majątkowe między małżonkami?	*****
	8. Czy komplementariusz ma	*****

ograniczoną zdolność do czynności prawnych?

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	550 000,00 ZŁ
2. Liczba akcji wszystkich emisji	550000
3. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
4. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	550 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisje akcji

1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	550000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki

1. Sposób reprezentacji spółki	PRAWO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI PRZYSŁUGUJE KOMPLEMENTARIUSZOWI, T.J. SPÓŁCE POD FIRMĄ OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - ZGODNIE Z PRZYJĘTYM W TEJ SPÓŁCE SPOSOBEM REPREZENTACJI, T.J. - DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE. OBECNIE ZARZĄD KOMPLEMENTARIUSZA JEST DWUOSOBOWY. W SKŁAD ZARZĄDU WCHODZĄ: JOANNA ŁAWNICKA - CZŁONEK ZARZĄDU, MARCIN MICHAŁEC - CZŁONEK ZARZĄDU
--------------------------------	---

Podrubryka 1

Dane komplementariuszy reprezentujących spółkę

1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	146695813
	4. Numer KRS	0000463250

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTALE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
2. Przedmiot pozostałej działalności	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I

przedsiębiorcy		NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	3	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	17.09.2014	OD 01.01.2013 DO 20.11.2013
	2	08.12.2016	OD 21.11.2013 DO 30.09.2015
	3	17.07.2017	OD 01.10.2015 DO 30.09.2016
	4	12.04.2018	OD 01.10.2016 DO 30.09.2017
	5	16.04.2019	OD 01.10.2017 DO 30.09.2018
	6	15.09.2020	OD 01.10.2018 DO 30.09.2019
	7	14.01.2021	OD 01.10.2019 DO 30.09.2020
	8	18.10.2022	OD 01.10.2020 DO 30.09.2021
	9	02.08.2023	OD 01.10.2021 DO 30.09.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 21.11.2013 DO 30.09.2015
	2	*****	OD 01.10.2015 DO 30.09.2016
	3	*****	OD 01.10.2016 DO 30.09.2017
	4	*****	OD 01.10.2019 DO 30.09.2020
	5	*****	OD 01.10.2018 DO 30.09.2019
	6	*****	OD 01.10.2020 DO 30.09.2021
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 20.11.2013
	2	*****	OD 21.11.2013 DO 30.09.2015
	3	*****	OD 01.10.2015 DO 30.09.2016
	4	*****	OD 01.10.2016 DO 30.09.2017
	5	*****	OD 01.10.2017 DO 30.09.2018
	6	*****	OD 01.10.2018 DO 30.09.2019
	7	*****	OD 01.10.2019 DO 30.09.2020
	8	*****	OD 01.10.2020 DO 30.09.2021
	9	*****	OD 01.10.2021 DO 30.09.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2013 DO 20.11.2013
	2	*****	OD 21.11.2013 DO 30.09.2015
	3	*****	OD 01.10.2015 DO 30.09.2016

4	*****	OD 01.10.2016 DO 30.09.2017
5	*****	OD 01.10.2017 DO 30.09.2018
6	*****	OD 01.10.2018 DO 30.09.2019
7	*****	OD 01.10.2019 DO 30.09.2020
8	*****	OD 01.10.2020 DO 30.09.2021
9	*****	OD 01.10.2021 DO 30.09.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

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

31.12.2023

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 18.01.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

8.2. Ujednolicony i aktualny tekst statutu spółki Emitenta

KANCELARIA NOTARIALNA
JERZY HORBAN - NOTARIUSZ
MALGORZATA KEDZIUŚKA - NOTARIUSZ
spółka cywilna
00-138 Warszawa
REPERTORIUM Akt Nr 5158/2022
NIP: 5252415069
tel. +48 22 620 02 44, +48 22 652 03 99
horban@notariusze.waw.pl
kedziska@notariusze.waw.pl

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiątego września roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (09.09.2022) przede mną **Notariuszem Jerzym Horbanem**, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Żmnej nr 2 lokal 1, przybyłym do lokalu usługowego usytuowanego na IV kondygnacji w budynku położonym w Warszawie przy Al. Jerozolimskich nr 181A, odbyło się **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres siedziby Spółki: 02-222 Warszawa, Al. Jerozolimskie 181A, według oświadczenia posiadającej REGON: 141220608 i NIP: 5252415306), wpisanej 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: 0000486949, co potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk komputerowy informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 09 września 2022 roku o godzinie 14:51:07 w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymagający podpisu i pieczęci, z którego Notariusz sporządził protokół o treści: _____

**PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI
KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie otworzył pan Wojciech Kolakowski działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej 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: 0000463250 - *jedynego*

1

komplementariusza Spółki – co potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk komputerowy informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 09 września 2022 roku o godzinie 14:52:04 w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymagający podpisu i pieczęci, jako Pełnomocnik Spółki na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez Zarząd Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w zwykłej formie pisemnej w dniu 08 września 2022 roku, który oświadcza, że: _____

- pełnomocnictwo, na podstawie którego działa nie wygasło, nie zostało odwołane, a jego zakres nie uległ zmianie, _____
- nie jest Członkiem Zarządu ani pracownikiem Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Warszawie; _____
- wpisy w rejestrze przedsiębiorców od chwili wygenerowania powołanego powyżej wydruku do chwili obecnej nie uległy zmianie, _____
- Spółka nie jest w stanie upadłości lub likwidacji oraz brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, jak również nie toczy się postępowanie likwidacyjne, egzekucyjne lub o ogłoszenie upadłości Spółki. _____

Pan Wojciech Kołakowski stwierdził, że na dzień dzisiejszy na godz. 17:00 zwołane zostało do siedziby Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie z następującym porządkiem obrad: _____

1. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki. _____
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki. _____
3. Zakończenie obrad. _____

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wybrany został jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, pan Wojciech Kołakowski, który wybór przyjął. _____

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podpisał listę obecności i stwierdził, że w dzisiejszym Zgromadzeniu uczestniczy

jedyny akcjonariusz Spółki - Spółka pod firmą OKAM CAPITAL, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez Wojciecha Kotakowskiego - Pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z dnia 08 września 2022 roku sporządzonego w zwykłej formie pisemnej - reprezentujący 100% kapitału zakładowego spółki tj. 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja z prawem do 550.000 (pięćset pięćdziesięciu tysięcy) głosów.

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki stwierdził, że Zgromadzenie zwołane zostało stosownie do treści art. 405 Kodeksu spółek handlowych w związku z art. 126 §1 pkt. 2) Kodeksu spółek handlowych i zdolne jest powziąć uchwały określone w porządku obrad.

Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie zmiany Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie **postanawia zmienić Statut Spółki** udokumentowany aktem notarialnym Repertorium A nr 9039/2013 sporządzonym w dniu 12 listopada 2013 roku przez Jerzego Horaban, Notariusza w Warszawie, w ten sposób, że:

zmianie ulega treść §41 pkt. 2 Statutu Spółki poprzez nadanie mu nowej następującej treści w brzmieniu:

„Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym”.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący Zgromadzenie oświadczył, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym (oddano w głosowaniu 550.000 głosów „za”, głosów przeciwnych nie było, nikt nie wstrzymał się od głosowania).

Uchwała nr 2

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą OKAM
INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka
komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia przyjąć tekst jednolity
Statutu Spółki w poniższym brzmieniu:_____

STATUT SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ

§ 1

Piotr Tuzinek działający w imieniu OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością zawiązuje spółkę komandytowo akcyjną zwaną dalej
„Spółką Przekształconą” lub „Spółką”, na następujących zasadach:_____

I. Firma i siedziba Spółki

§ 2

1.Spółka prowadzi działalność pod firmą OKAM INCITY spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. W obrocie
dopuszczalne jest używanie skrótu: OKAM INCITY sp. z o.o. S.K.A. _____

2.Przez okres jednego roku od dnia przekształcenia Spółka ma obowiązek
podawania dawnej firmy w nawiasie obok nowej firmy, tj. OKAM INCITY
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
(dawniej OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) lub OKAM
INCITY sp. z o.o. S.K.A (dawniej OKAM 2007 Sp. z o.o.). _____

§ 3

Siedzibą Spółki jest Warszawa. _____

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. _____

§ 5

Terenem działania Spółki jest obszar Polski i zagranica. _____

§ 6

Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, a także tworzyć inne spółki lub nabywać akcje lub akcje lub ogół praw i obowiązków w innych spółkach w kraju i za granicą z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

II. Przedmiot działalności Spółki

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
- b) pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
- c) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- d) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
- e) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
- f) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi (PKD 68.20.Z),
- g) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- h) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- i) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- j) stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z),
- k) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- l) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z).

2. Podjęcie działalności wymagającej koncesji lub zezwoleń nastąpi po ich uzyskaniu przez Spółkę.

III. Zawiązanie Spółki

§ 8

Założycielami Spółki są spółka pod firmą OKAM INCITY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą OKAM CAPITAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

§ 9

1. Wspólnikiem odpowiadającym względem wierzycieli za zobowiązania Spółki bez ograniczeń (komplementariuszem) jest wspólnik OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie.

2. Komplementariusz – OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie wnosi wkład o wartości 134,00 (sto trzydzieści cztery) złote, odpowiadający wartości bilansowej udziałów posiadanych przez Komplementariusza w Spółce Przekształcaniej.

3. Wkład, o którym mowa w ustępie powyżej został wniesiony na fundusz założycielski Spółki.

4. Udział kapitałowy OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie jest równy wartości wnoszonego wkładu do Spółki i wynosi 134,00 (sto trzydzieści cztery) złote.

§ 10

1. Wspólnikiem nie odpowiadającym za zobowiązania Spółki i będącym wyłącznie akcjonariuszem Spółki jest OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2. Akcjonariusz wnosi wkład o wartości 550.000,00 zł (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na który składa się wartość bilansowa udziałów posiadanych przez Akcjonariusza w Spółce Przekształcaniej o wartości nominalnej 2.050.000,00 zł (dwie miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych).

3. Wkład, o którym mowa w ustępie 2 powyżej zostaje wniesiony na kapitał zakładowy Spółki, zaś nadwyżka wartości wkładu ponad wartość 550.000,00 zł (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) zostaje odniesiona na kapitał zapasowy Spółki.

IV. Interesy konkurencyjne

§ 11

OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółki, w szczególności uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki jawnej, partner, komplementariusz, wspólnik albo akcjonariusz konkurencyjnych spółek kapitałowych.

V. Kapitały Spółki

§ 12

1. Spółka może tworzyć następujące kapitały i fundusze:

- a) kapitał zakładowy,
 - b) fundusz założycielski,
 - c) kapitał zapasowy,
 - d) kapitały rezerwowe.
2. Walne Zgromadzenie może tworzyć i znosić inne kapitały (fundusze) celowe.

§ 13

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 550.000,00 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych i jest podzielony na 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 550.000 o wartości nominalnej 1,00 złote (jeden) każda akcja. Komplementariusz oraz akcjonariusze oświadczają, że wszystkie akcje zostają objęte przez akcjonariusza OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

§ 14

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości, przed zarejestrowaniem Spółki, majątkiem Spółki Przekształcaniej o wartości 550.000,00 zł odpowiadającym wartości bilansowej udziałów posiadanych przez akcjonariusza OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w Spółce Przekształcaniej o wartości nominalnej 2.050.000,00 zł.

§ 15

Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony za zgodą komplementariusza. Podwyższenia kapitału zakładowego można dokonać w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji dotychczas wyemitowanych.

§ 16

Akcje są imienne. Zbycie akcji oraz zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela wymaga zgody komplementariusza. Akcje mogą być zwykłe lub uprzywilejowane.

§ 17

Cena emisyjna akcji jest równa cenie nominalnej.

§ 18

Akcje zaopatrzone będą podpisem komplementariusza umieszczonym mechanicznie pod wydrukowaną firmą spółki. Mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych po 10 (dziesięć) akcji.

§ 19

Komplementariusz oraz akcjonariusz oświadczają, że 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji łącznie na kwotę 550.000,00 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) zł obejmuje spółka OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 20

1. Akcjonariusz nie odpowiada za zobowiązania Spółki.
2. Komplementariusz nie może być jednocześnie akcjonariuszem.

§ 21

Akcje mogą być pokryte gotówką lub wkładami niepieniężnymi (aportami).

§ 22

1. Fundusz założycielski Spółki stanowi udział kapitałowy komplementariusza w Spółce równy wartości wnoszonego wkładu do Spółki.
2. Fundusz założycielski Spółki wynosi 134,00 (sto trzydzieści cztery) złote.
3. Fundusz założycielski Spółki został pokryty w całości, przed zarejestrowaniem Spółki, majątkiem spółki przekształcanej tj. OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i odpowiada wartości bilansowej udziałów posiadanych przez OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w Spółce Przekształcanej.

§ 23

1. Kapitał zapasowy tworzy się:
 - a) z odpisów w wysokości co najmniej 8 (osiem) procent czystego zysku za dany rok obrotowy dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego,
 - b) nadwyżek osiągniętych przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostałych po pokryciu kosztów emisji akcji.
2. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie, za zgodą komplementariusza, jednakże część kapitału zapasowego, która odpowiada jednej trzeciej części kapitału zakładowego,

może być użyty jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

§ 24

1. W określonych celach, stosownie do potrzeb, mogą być tworzone kapitały rezerwowe.
2. O utworzeniu kapitału rezerwowego oraz każdorazowo jego użyciu lub likwidacji rozstrzyga Walne Zgromadzenie, za zgodą komplementariusza.

§ 25

Suma wysokości zysku (straty) netto oraz zysku (straty) z lat ubiegłych Spółki na dzień przekształcenia odpowiadać będzie wysokości zysku (straty) z lat ubiegłych OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wykazanego w sprawozdaniu finansowym sporządzonym dla celów przekształcenia określonego w art. 558 § 2 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

VI. Zbycie, zastawienie i umorzenie akcji

§ 26

Ustanowienie zastawu lub obciążenie akcji Spółki w inny sposób wymaga zgody Walnego Zgromadzenia oraz wszystkich komplementariuszy.

§ 27

1. Zbycie akcji podlega ograniczeniom określonym w niniejszym paragrafie, przy czym zbycie akcji oznacza sprzedaż lub inną formę przeniesienie własności akcji, w tym zaimanie, darowiznę, wniesienie akcji jako wkład na podwyższenie kapitału zakładowego innego podmiotu („Zbycie”). Wspólnikowi OKAM CAPITAL spółka z o.o. przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia akcji przeznaczonych do zbycia przez pozostałych Wspólników na zasadach określonych poniżej („Prawo Pierwszeństwa”).
2. Wspólnicy, zgodnie z Art. 57 § 2 kodeksu cywilnego zobowiązują się, iż nie dokonają Zbycia mniej niż wszystkich posiadanych przez siebie akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz nie dokonają zbycia mniej niż 100% wierzitelności z tytułu pożyczek udzielonych przez nich Spółce, w sposób inny niż wynikający z postanowień niniejszego Statutu.
3. W przypadku gdyby którykolwiek ze Wspólników lub następców prawnych takiego Wspólnika („Zbywca”), z wyłączeniem Wspólnika OKAM CAPITAL spółka z o.o. i następców prawnych OKAM CAPITAL spółka z o.o. chciał

zbyć wszystkie swoje akcje oraz wszystkie swoje wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez niego Spółce („Akcje Oferowane do Zbycia”), wówczas będzie zobowiązany do doręczenia Zarządowi Spółki pisemnego zawiadomienia o zamiarze zbycia Akcji Oferowanych do Zbycia („Zawiadomienie o Zamiarze Zbycia”) zawierającego:

- wskazanie Zbywcy oraz nabywcę („Nabywca”);
- liczbę Akcji Oferowanych do Zbycia;
- cenę za Akcje Oferowane do Zbycia.

Komplementarz niezwłocznie przekaże Wspólnikom OKAM CAPITAL spółka z o.o. Zawiadomienie o Zamiarze Zbycia.

OKAM CAPITAL Spółka z o.o. ma prawo, w terminie 30 (trzydzieści) dni kalendarzowych od dnia otrzymania Zawiadomienia o Zamiarze Zbycia („Okres Pierwszeństwa”), złożyć Zbywcy, z kopią do komplementarza, pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia Akcji Oferowanych do Zbycia, podając liczbę akcji oraz kwotę wierzytelności pożyczek tego Wspólnika, które zamierza nabyć („Oświadczenie o Zamiarze Nabycia”).

4. W odniesieniu do tej liczby Akcji Oferowanych do Zbycia w Okresie Pierwszeństwa, których OKAM CAPITAL Spółka z o.o. nie nabydzie, Zbywca będzie miał prawo do zbycia na rzecz Nabywcy tych akcji w terminie 60 (sześćdziesięć) dni kalendarzowych od upływu Okresu Pierwszeństwa, za cenę nie bardziej korzystną dla Nabywcy niż przedstawiona w Zawiadomieniu o Zamiarze Zbycia. W przypadku, gdy Zbywca nie dokona zbycia tych Akcji Oferowanych do Zbycia na rzecz Nabywcy w terminie 60 (sześćdziesięć) dni kalendarzowych od upływu Okresu Pierwszeństwa albo w przypadku gdy Zbywca zamierza zbyć te Akcje Oferowane do Zbycia za cenę niższą niż w Zawiadomieniu o Zamiarze Zbycia przedstawionej OKAM CAPITAL Spółka z o.o., wówczas Zbywca nie może dokonać Zbycia tych Akcji Oferowanych do Zbycia bez wcześniejszego zawiadomienia OKAM CAPITAL spółka z o.o. zgodnie z procedurą wynikającą z postanowień §12 ust. 1-4.

5. Niezależnie od postanowień niniejszego Statutu Wspólnik OKAM CAPITAL spółka z o.o. jest uprawniony do zbycia wszystkich posiadanych akcji bez żadnych ograniczeń w przypadku zbycia dokonywanego na rzecz (i) jakiegokolwiek podmiotu pozostającego pod jego Kontrolą (zgodnie z poniższą definicją), (ii) lub na rzecz podmiotu pod którego Kontrolą się znajduje (iii) lub na rzecz podmiotu, z którym znajduje się pod wspólną Kontrolą. Na potrzeby § 12 ust. 5 przyjmuje się iż „Kontrola” oznacza

posiadanie ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników podmiotu, uprawnienie do powoływania większości członków zarządu podmiotu, wywieranie decydującego wpływu na działalność podmiotu, w szczególności poprzez posiadanie prawa głosu, lub na podstawie porozumień bądź bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

6. W przypadku gdy Wspólnik OKAM CAPITAL spółka z o.o. zdecyduje zbyć wszystkie posiadane w Spółce akcje („Transakcja”), zobowiązany jest do dostarczenia pozostałym Wspólnikom pisemnego zawiadomienia („Zawiadomienie o Skorzystaniu z Prawa Przymuszenia”) zawierającego:

- wskazanie osoby Nabywcy („Nabywca”);
- wskazanie liczby akcji przeznaczonych do zbycia na rzecz Nabywcy;
- cenę oraz warunki zamierzonego zbycia akcji na rzecz Nabywcy, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed zamierzoną Transakcją.

7. Pozostali Wspólnicy zobowiązują się do uczestniczenia w Transakcji na takich warunkach, na jakich uczestniczyć w niej będzie Wspólnik OKAM CAPITAL spółka z o.o. wynikających z Zawiadomienia o Skorzystaniu z Prawa Przymuszenia.

8. Pozostali Wspólnicy zobowiązują się ponadto, iż w trakcie każdego Zgromadzenia Wspólników zwołanego w związku z Transakcją, także w przypadku Zgromadzenia odbywającego się po odroczeniu lub przełożeniu Zgromadzenia zwołanego w związku z Transakcją i w przypadku konieczności podejmowania jakichkolwiek czynności, w tym uchwał, składania jakichkolwiek oświadczeń czy udzielania zgód Wspólników, pozostali Wspólnicy będą wykonywać prawo głosu z przysługujących im akcji w celu:

a) wyrażenia zgody na Transakcję oraz na wszelkie uzasadnione czynności towarzyszące Transakcji;

b) podjęcia wszelkich koniecznych działań w związku z wykonaniem Transakcji zgodnie z wymaganiami Spółki lub OKAM CAPITAL spółka z o.o. oraz zawarcia wszelkich umów przygotowanych w związku z Transakcją, w taki sposób w jaki umowy te są/będą zawierane przez OKAM CAPITAL spółka z o.o.

9. Zbycie akcji lub wierzytelności z pożyczek udzielonych Spółce z naruszeniem niniejszego paragrafu, w tym Prawa Pierwszeństwa lub Prawa Przymuszenia jest nieważne wobec Spółki oraz Pozostałych Wspólników, których Prawo Pierwszeństwa lub Prawo Przymuszenia zostały naruszone.

§ 28

Akcje mogą być umarzane. Umorzenie akcji może nastąpić jedynie za zgodą Wspólnika w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

VII. Prawo reprezentacji i władze Spółki

§ 29

1. Spółkę reprezentuje wyłącznie wspólnik odpowiadający bez ograniczeń (komplementariusz) zgodnie z przyjętym u niego sposobem reprezentacji.
2. Komplementariusz upoważniony jest do prowadzenia spraw Spółki, reprezentowania Spółki, składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki, zgodnie z przyjętym w tej spółce sposobem reprezentacji.

§ 30

Komplementariuszowi z tytułu podejmowanych czynności może przysługiwać wynagrodzenie w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków.

VIII. Zmiana wspólnika

§ 31

1. Ogół praw i obowiązków komplementariusza może być przeniesiony na inną osobę tylko po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich pozostałych Wspólników, w tym akcjonariuszy, i wymaga zmiany statutu Spółki.
2. Za zgodą wszystkich dotychczasowych komplementariuszy, dotychczasowy akcjonariusz może uzyskać status komplementariusza, albo osoba trzecia może przystąpić do Spółki w charakterze komplementariusza.
3. Z zastrzeżeniem pomniejszych ustępów niniejszego paragrafu, ogłoszenie upadłości lub wystąpienie jednego komplementariusza, nie stanowi przyczyny rozwiązania Spółki.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 powyżej, dotychczasowy jedyny komplementariusz będzie zobowiązany przed dniem ogłoszenia upadłości lub wystąpienia ze Spółki do:
a) wyrażenia zgody na przystąpienie do Spółki osoby trzeciej w charakterze komplementariusza lub uzyskanie przez dotychczasowego akcjonariusza Spółki statusu komplementariusza oraz
b) wyrażenia zgody na dokonanie zmian niniejszego statutu.

IX. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

§ 32

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje komplementariusz i powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje w miarę potrzeb komplementariusz z własnej inicjatywy lub na żądanie któregośkolwiek ze Wspólników.

§ 33

Protokoły ze Walnego Zgromadzenia sporządzane będą w dwóch wersjach językowych – polskiej i angielskiej, za wyjątkiem protokołów sporządzonych w formie aktu notarialnego.

§ 34

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności następujące sprawy:
1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania komplementariuszy z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy;
2) udzielenie komplementariuszom prowadzącym sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
3) wybór biegłego rewidenta;
4) powzięcie uchwały o pokryciu strat;
5) ustalenie wynagrodzenia komplementariuszom prowadzącym sprawy Spółki;
6) rozwiązanie Spółki.
2. Zgody wszystkich komplementariuszy wymagają, pod rygorem nieważności, uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach:
1) powierzenia prowadzenia spraw oraz reprezentowania Spółki jednemu albo kilku komplementariuszom;
2) podziału zysku za rok obrotowy w części przypadającej akcjonariuszom;
3) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania;
4) zbycia nieruchomości Spółki, użytkowania wieczystego albo udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym;
5) podwyższenia i obniżenia kapitału zakładowego;
6) emisji obligacji.

- 7) połączenia i przekształcenia Spółki, _____
 - 8) zatwierdzenie kandydatów na prokurentów Spółki, _____
 - 9) pozyskiwanie funduszy Spółki, w tym poprzez zaciąganie przez Spółkę kredytów lub pożyczek, _____
 - 10) rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przewyższającej kwotę 150.000,00 (sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych, przy czym ani Uchwały Walnego Zgromadzenia ani zgody komplementariuszy – niezależnie od kwoty świadczenia – nie wymagają czynności w postaci zawierania przez Spółkę umów deweloperskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377) umów przedwstępnych lub zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokali lub ich sprzedaży w odniesieniu do lokali zbywanych w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę, _____
 - 11) zmiany statutu, _____
 - 12) rozwiązania Spółki, _____
 - 13) użycia kapitału zapasowego; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym, _____
 - 14) utworzenia kapitału rezerwowego oraz każdorazowego jego użycia lub likwidacji, _____
 - 15) inne sprawy wniesione przez komplementariusza, _____
3. Zgody większości komplementariuszy wymagają, pod rygorem nieważności, uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach: _____
- 1) podziału zysku za rok obrotowy w części przypadającej komplementariuszom, _____
 - 2) sposobu pokrycia straty za ubiegły rok obrotowy, _____
 - 3) innych czynności przewidzianych w statucie. _____

§ 35

Spółka może zawierać umowy pożyczki ze Wspólnikami, przy czym zawarcie takiej umowy przez Spółkę z członkiem zarządu, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia oraz zgody wszystkich komplementariuszy pod rygorem nieważności. _____

§ 36

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane za pomocą listów poleconych, przesyłek nadanych pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną (pod warunkiem, że Wspólnicy uprzednio wyrażą na to pisemną zgodę i podadzą adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane), wysłanych co najmniej na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed terminem Zgromadzenia. _____

2. W zawiadomieniu należy określić w szczególności dzień, godzinę i miejsce odbycia Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku planowanej zmiany Statutu Spółki w zawiadomieniu należy również wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian. _____

3. Zgromadzenie Wspólników jest ważne pod warunkiem obecności Wspólników lub ich pełnomocników, reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) wszystkich głosów istniejących w Spółce („Kworum”). _____

4. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. _____

§ 37

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają wszyscy wspólnicy spółki, łącznie z komplementariuszem posiadającym prawo do jednego głosu. _____

§ 38

1. Uchwały wspólników są podejmowane na Walnym Zgromadzeniu. _____

2. Dopuszcza się udział Wspólników w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej w szczególności w formie telekonferencji lub wideokonferencji. _____

3. Na każdą akcję przypada jeden głos. _____

4. Uchwały zapadają zwykłą większością wszystkich głosów istniejących w Spółce (a nie większością głosów oddanych) chyba, że przepisy kodeksu spółek handlowych przewidują surowsze wymagania. _____

§ 39

1. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Walnych Zgromadzeniach oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez swoich pełnomocników. _____

X. Rachunkowość Spółki**§ 40**

Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. _____

§ 41

1. Sprawozdanie finansowe Spółki powinno być sporządzone przez komplementariusza po upływie roku obrotowego w terminach określonych odrębnymi przepisami prawa. _____

2. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. _____

§ 42

Dla każdego wspólnika Spółki są prowadzone oddzielnie następujące konta: _____

- a) stałe konta kapitałowe, na których są zapisane wkłady wspólników w wysokości równej akcjom w spółce oraz ewentualne przyszłe wkłady kapitałowe wynikające z podwyższenia przez wspólników kapitału. _____
- b) bieżące konta kapitałowe, na których będą zapisane wypłaty, odsetki, pożyczki wspólników oraz inne transakcje płatnicze wspólnika ze spółką. _____
- c) konta rezerw, na których są księgowane wkłady wspólników nie podlegające bieżącej wypłacie. _____

XI. Zysk i udział w stratach**§ 43**

1. Wspólnicy uczestniczą w zyskach, stratach wynikających z rocznego sprawozdania finansowego i w podziale majątku na wypadek likwidacji Spółki w sposób następujący: _____

a) prawo do 99,5% zysków Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym za dany rok obrotowy przysługują akcjonariuszom, proporcjonalnie do posiadanych przez nich akcji na dzień określony w uchwale Walnego Zgromadzenia jako dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). W braku określenia dnia dywidendy, uprawnionymi do dywidendy są akcjonariusze, którym przysługują akcje w dniu powzięcia uchwały o podziale zysków. _____

b) prawo do 0,5% zysków Spółki wykazanych w sprawozdaniu finansowym za dany rok obrotowy przypadać będzie komplementariuszom. _____

- w takim samym zakresie uczestniczą oni w stratach Spółki. _____

Podział i przeznaczenie zysku następuje zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników. _____

3. Zysk pozostały po dokonaniu obowiązkowych odpisów przeznaczony jest w pierwszej kolejności na pokrycie strat za lata ubiegłe, jeżeli kapitał zapasowy nie wystarcza na pokrycie tych strat. _____

4. Walne Zgromadzenie za zgodą wszystkich komplementariuszy ma prawo w określonym roku wyłączyć zysk w całości lub w części od wypłaty akcjonariuszom i przeznaczyć go na inne cele w szczególności na utworzenie kapitałów lub funduszy na pokrycie strat lub wydatków (kapitały rezerwowe). _____

5. Przyznanie komplementariuszowi wynagrodzenia z tytułu prowadzenia spraw Spółki i jej reprezentowania nie pozbawia go prawa do udziału w zysku Spółki. _____

6. Zysk Spółki może być wyłączony od podziału pomiędzy Wspólników w całości lub części na zasadach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia. _____

7. Spółka może wypłacić Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę oraz zostaną spełnione warunki określone w kodeksie spółek handlowych. _____

§ 44

Komplementariuszowi nie przysługuje prawo żądania odsetek od jego wkładu kapitałowego wniesionego do Spółki. _____

XII. Wystąpienie Wspólnika, rozwiązanie i likwidacja Spółki**§ 45**

Wspólnikom nie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy spółki. _____

§ 46

1. W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu roszczeń wierzycieli podlega podziałowi pomiędzy Wspólników proporcjonalnie do posiadanych przez nich akcji w kapitale zakładowym Spółki. _____

2. Wypłaty z tytułu akcji dokonuje się przez podział majątku trwałego i obrotowego Spółki. _____

XIII. Postanowienia końcowe

§ 47

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem założycielskim mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący Zgromadzenia oświadczył, że uchwała została podjęta jednogłośnie w głosowaniu jawnym (oddano w głosowaniu 550.000 głosów „za”, głosów przeciwnych nie było, nikt nie wstrzymał się od głosowania).

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia zamknął obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki.

Tężsamie Przewodniczący Zgromadzenia pana Wojciecha Grzegorza Kotakowskiego

notariusz stwierdził na podstawie

Koszty tego aktu ponosi Spółka.

Wypisy tego aktu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej ilości egzemplarzy.

Pobrano:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §9 ust. 1 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.)

złoty: 500,00

2) podatek VAT według stawki 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.)

złoty: 115,00

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginalne aktu właściwe podpisy: Przewodniczącego i Notariusza.

Repertorium A Nr 3159/2022

Wypis ten wydano: Spółce pod firmą: OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie

Pobrano:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §13 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.)

złoty: 100,00

2) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.)

złoty: 24,84

Warszawa, dnia dziewiątego września roku dwa tysiąc dwudziestego drugiego (09/09/2022)



Jerzy Wroblewski
NOTARIUSZ

8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

OKAM INCITY Sp. z o.o.,
ul. Jagiellońska 88
03-215 WarszawaT: +48 22 435 47 67/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl

Uchwała nr 01/14.06.2023/2023

z dnia 14 czerwca 2023 roku

Zarządu komplementariusza spółki Okam Incity spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością S.K.A.

w sprawie emisji obligacji serii A

§ 1.

Zarząd spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000463250, REGON: 146695813, NIP: 7010383265, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN, komplementariusza Spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949, REGON: 141220608, NIP: 5252415306, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 PLN zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 454, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji obligacji serii A.

1. Emisja obligacji serii A (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:

- Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej niż 27 000 (dwadzieścia siedem tysięcy) sztuk.
- Wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane.
- Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze *book buildingu* z przedziału 4,00-4,50 p.p., z zastrzeżeniem zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji;
- Obligacje będą zabezpieczone hipoteką na nieruchomości położonej w Łodzi (KW LD1M/00331383/1) i poręczeniem spółki Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000350690). Obligacje kolejnych serii Emitenta, oferowanych za pośrednictwem Michael / Ström Dom Maklerski S.A. mogą być zabezpieczone na warunkach analogicznych (poręczeniem udzielonym przez poręczyciela i hipoteką na nieruchomości) i równorzędnych (z równym pierwszeństwem) do Obligacji, przy czym: (i) łączne aktualne saldo (wartość nominalna) tych obligacji i Obligacji nie może przekroczyć 27.000.000,00 zł., (ii) łączna suma hipotek ustanowionych na nieruchomości nie może przekroczyć

Make living better

Spółka Rejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS 0000463250, REGON: 146695813, NIP: 7010383265, Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, S 0608043

OKAM®

OKAM INCITY Sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 88
03-215 WarszawaT: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl

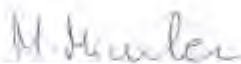
40.500,000 zł, (ii) łączna kwota poręczenia nie może przekroczyć 40.500,000 zł.

- f) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- g) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt. 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych.
- h) Wykup obligacji nastąpi w terminie do 2 (dwóch) lat od Dnia Emisji Obligacji.
- i) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- j) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- k) Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- l) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.

2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.



Joanna Ławniczak
Członek Zarządu OKAM Incity Sp. z o.o.



Marcin Michałek
Członek Zarządu OKAM Incity Sp. z o.o.

Make living better

Ström Dom Maklerski S.A. Warszawa 88 Jagiellońska 88 0003462220 REGON 148898037 NIP 7200344295 / Kapitał zakładowy 5.000,00 zł



OKAM INCITY Sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 88
03-215 Warszawa

T: +48 22 435 47 87/88
M: okam@okam.pl
www.okam.pl

Uchwała nr 01/07.07.2023/2023
z dnia 7 lipca 2023 roku

Zarządu komplementariusza spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
S.K.A.

§ 1.

Zarząd spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, komplementariusza Spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949, REGON: 141220608, NIP: 5252415306, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 PLN zwanej dalej jako „Emitent”, w związku z zakończoną ofertą obligacji serii A Emitenta („Obligacje”) postanawia co następuje:

1. Wstępnie alokuje się 27.000 (dwudziestu siedmiu tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 (dwudziestu siedmiu milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”);
2. Marża Obligacji ustalona zostaje na poziomie 4,39 p.p.;
3. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji i Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
4. Podpisany zostanie ostateczny jednolity tekst warunków emisji uwzględniający ostateczną marżę.

§ 2

Mając na uwadze powyższe upoważnia się Firmę Inwestycyjną do:

- 1) ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
- 2) utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji,
- 3) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Lawniczak
Make living better
Date / Data:
2023-07-07 13:55
Joanna Lawniczak
Członek Zarządu OKAM Incity Sp. z o.o.

Signed by /
Podpisano przez:
 Marcin Michalec
Make living better
Date / Data:
2023-07-07 13:56
Marcin Michalec
Członek Zarządu OKAM Incity Sp. z o.o.

Make living better

www.okam.pl | www.michaelstrom.pl | www.dommaklerski.pl | REGON: 141220608 | NIP: 5252415306 | KRS: 0000486949 | e-mail: okam@okam.pl

KANCELARIA NOTARIALNA
JERZY HORBAN - NOTARIUSZ
MAŁGORZATA KEDZIEŃSKA - NOTARIUSZ
spółka cywilna
90-138 Warszawa
ul. Żimna nr 2 lok. 1
NIP: 5252345089
tel. +48 22 620 02 44, +48 22 652 04 79
horban@notariusze.waw.pl
kedzieska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 1725/2023

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (05.06.2023) w obecności **Notariusza Jerzego Horbana** prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Żimnej Nr 2 lokal 1, przybyłego do lokalu usługowego usytuowanego na II kondygnacji w budynku położonym w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 88 odbyło się **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres siedziby Spółki: 03-215 Warszawa, ul. Jagiellońska 88, według oświadczenia posiadającej REGON: 141220608, NIP: 5252415306), wpisanej 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: 0000486949, co potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk komputerowy informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 05 czerwca 2023 roku o godzinie 13:36:00 w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymagający podpisu i pieczęci, z którego Notariusz sporządził protokół o treści: -----

PROTOKÓŁ

NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie otworzył pan Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisanej 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: 0000463250 - *jedynego komplementariusza Spółki* - co potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk komputerowy informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 05 czerwca 2023 roku o godzinie 13:37:19 w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, nie wymagający podpisu i pieczęci, **jako Pełnomocnik Spółki** na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Mu przez Zarząd Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w zwykłej formie pisemnej w dniu 05 czerwca 2023 roku, który oświadcza, że:-----
-pełnomocnictwo, na podstawie którego działa nie wygasło, nie zostało odwołane, a jego zakres nie uległ zmianie,-----
-nie jest Członkiem Zarządu ani pracownikiem Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Warszawie,-----
-wpisy w rejestrze przedsiębiorców od chwili wygenerowania powołanego powyżej wydruku do chwili obecnej nie uległy zmianie,-----
-Spółka nie jest w stanie upadłości lub likwidacji oraz brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, jak również nie toczy się postępowanie likwidacyjne, egzekucyjne lub o ogłoszenie upadłości Spółki.-----

Pan Wojciech Kołakowski stwierdził, że na dzień dzisiejszy na godz. 15.00 zwołane zostało do siedziby Spółki Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie z następującym porządkiem obrad:-----
1.Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji oraz zawarcie umów związanych z emisją.-----
2.Zakończenie obrad.-----

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wybrany został jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, pan Wojciech Kołakowski, który wybór przyjął.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podpisał listę obecności i stwierdził, że w dzisiejszym Zgromadzeniu uczestniczy jedyny akcjonariusz Spółki - Spółka pod firmą OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez Wojciecha Kołakowskiego - Pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa z dnia 5 czerwca 2023 roku sporządzonego w zwykłej formie pisemnej - reprezentujący 100% kapitału zakładowego spółki tj. 550.000 (pięćset pięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty - każda akcja z prawem do 550.000 (pięćset pięćdziesięciu tysięcy) głosów. -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki stwierdził, że Zgromadzenie zwołane zostało stosownie do treści art. 405 Kodeksu spółek handlowych w związku z art. 126 §1 pkt. 2) Kodeksu spółek handlowych i zdolne jest powziąć uchwały określone w porządku obrad. -----

Uchwała nr 1

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą OKAM
INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka
komandytowo-akcyjna w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i
zawarcie umów związanych z emisją**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, w związku z planowaną emisją obligacji, niniejszym wyraża zgodę na: -----

1. Dokonanie emisji 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej do 25.000.000,00 (dwustu pięćdziesięciu milionów) złotych zgodnie z art. 33 pkt. 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. 2022 poz. 2244), z możliwością zwiększenia kwoty programu emisji do kwoty 27.000.000,00 (dwudziestu siedmiu milionów) złotych (dalej jako „Obligacje”).-----
2. Zawarcie z Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o pełnienie funkcji agenta emisji obligacji.-----
3. Zawarcie z Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o organizację emisji obligacji.-----

4. Zawieranie, podpisywanie wszelkich dokumentów, w tym warunków emisji obligacji, umów ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, świadectw zgodności, oświadczeń o wysokości wskaźnika zabezpieczenia, jakichkolwiek dokumentów ustanawiających zabezpieczenie Obligacji, wycen zabezpieczeń Obligacji (wraz z aktualizacjami) oraz wszelkich innych dokumentów związanych z emisją. -----

złotych: 115,00 -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawającego i Notariusza. -----

Repertorium A Nr 1727 /2023

Wypis ten wydano: **Spółce.**-----

Pobrano:-----

1) *wynagrodzenie notariusza* na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.) -----

złotych: **24,00** -----

2) *podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% od wynagrodzenia notariusza* na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 931 ze zm.) -----

złotych: **5,52** -----

Warszawa, dnia piątego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (05.06.2023).-----



Jerzy Horban
NOTARIUSZ

8.4. Warunki Emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ:

OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

[tekst ostateczny po ustaleniu marży]



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

Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949, REGON: 141220608, NIP: 5252415306, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 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: 0000505020, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Cesji, Poręczenia oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

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

- 1.13. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „Ewidencja” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Formularz Zapisu” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.19. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Grupa Poręczyciela” oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.21. „Hipoteka” oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt 11.3 Warunków Emisji;
- 1.22. „Kapitał Własny Emitenta” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- 1.23. „Kapitał Własny Poręczyciela” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela;
- 1.24. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
- 1.26. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.27. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.28. „Marża” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, przy czym wysokość Marży wynosi 4,39 p.p.;
 - 1.28.1.
- 1.29. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30. „Nieruchomość” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m² dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze: LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049). Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 27 kwietnia 2023 r. wynosi 35 904 000 zł.

- 1.31. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.32. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.33. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.34. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.35. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.36. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.37. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.38. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Poręczyciel sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Poręczyciela większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Poręczyciel sprawuje nad jednostką kontrolę;
- 1.39. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, udzielone przez Poręczyciela;
- 1.40. „**Poręczyciel**” oznacza Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000 PLN;
- 1.41. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.42. „**Projekt FSO**” oznacza projekt mieszkaniowo komercyjny planowany do realizacji w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej przez jednostki stowarzyszone Poręczyciela;
- 1.43. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm);
- 1.44. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 44 1140 1010 0000 5220 5200 2001 prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna;
- 1.45. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.46. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.47. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

- 1.48. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.49. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.50. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.51. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:
- 1.51.1. roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie do 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
 - 1.51.2. półroczne jednostkowe dane finansowe (bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych) Emitenta sporządzane w terminie do 3 miesięcy od zakończenia pierwszego półrocza roku obrotowego;
 - 1.51.3. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami z badania biegłego rewidenta w terminie do końca drugiego kwartału,
 - 1.51.4. półroczne jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe (bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych) Poręczyciela (Grupy Poręczyciela) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału;
- 1.52. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.53. „Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.54. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.okam.pl lub innej, która ją zastąpi;
- 1.55. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.56. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);
- 1.57. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 późn. zm.);
- 1.58. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
- 1.59. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.60. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.61. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;

- 1.62. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony 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;
- 1.63. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela wykazanych w ostatnio opublikowanym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Poręczyciela;
- 1.64. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.65. „Zobowiązania Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:
- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
 - zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
 - zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupy Poręczyciela;
- 1.66. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
2. **Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie
3. **PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. uchwały zarządu komplementariusza Emitenta nr 01/14.06.2023/2023 z dnia 14.06.2023 r. w sprawie emisji obligacji serii A,
- 3.1.3. uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 05.06.2023 w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i zawarcie umów związanych z emisją.
4. **SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.
5. **CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na zakup gruntów oraz finansowanie kapitału obrotowego.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na Rachunek Emitenta.
6. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
7. **WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 27.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 27.000.000,00 złotych.
8. **PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzony wykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt 11.
9. **TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.
10. **ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
11. **FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką i Poręczeniem. Obligacje innych serii Emitenta, oferowane za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, których dzień emisji przypadnie po Obligacjach mogą być zabezpieczone na warunkach analogicznych (poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela i hipoteką na Nieruchomości) i równorzędnych (z równym pierwszeństwem) do Obligacji, przy czym: (i) łączne aktualne saldo (wartość nominalna) tych obligacji i Obligacji nie może przekroczyć 27.000.000,00 zł., (ii) łączna suma hipotek ustanowionych na Nieruchomości nie może przekroczyć 40.500.000 zł, (iii) łączna kwota poręczeń udzielonych przez Poręczyciela nie może przekroczyć 40.500.000 zł.
- 11.3. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki („Hipoteka”), przy czym:
 - 11.3.1. Hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
 - 11.3.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji.;
 - 11.3.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania

Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki (z zastrzeżeniem ewentualnej późniejszej odpowiedniej modyfikacji w przypadku zwiększenia sumy hipoteki zgodnie z pkt 11.3.1), w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej);

11.3.4. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;

11.3.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;

11.3.6. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

11.4. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), przy czym:

11.4.1. przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z aktualnej polisy ubezpieczeniowej. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;

11.4.2. zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia budynków na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji; Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż wartość Nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego;

11.4.3. Zaspokojenie z Cesji nastąpi poprzez spłatę cedowanych wierzytelności na rzecz Administratora Zabezpieczeń; w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności;

11.5. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie poręczenie udzielone („Poręczenie”), przy czym:

- 11.5.1. Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;
- 11.5.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
- 11.5.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2027 r.
- 11.5.4. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej kwocie Poręczenia (z zastrzeżeniem ewentualnej późniejszej odpowiedniej modyfikacji w przypadku zwiększenia kwoty Poręczenia zgodnie z pkt 11.5.2), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2027 r.
- 11.5.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.6. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Poręczenia i Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Poręczenia i Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.7. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.6 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.
- 12. **ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
 - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
 - 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
 - 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. **WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 12 lipca 2025 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
 - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
14. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta i Poręczyciela

- (i) Emitent lub Poręczyciel nie dokonali płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego Emitenta lub Poręczyciela, lub
- (ii) Emitent lub Poręczyciel ogłosili, że stali się niezdolni do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel zaprzestali wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosili taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi lub Poręczycielowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela na rzecz któregośkolwiek z udziałowców (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30% zysku netto Grupy Poręczyciela, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela.

14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Poręczyciel zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Poręczyciela lub spółek Grupy Poręczyciela, polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,

w przypadku Poręczyciela i innych spółek z Grupy Poręczyciela posiadających udziały w Podmiotach Zależnych:

- działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Poręczyciela z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Łączne aktualne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wyniesie więcej niż 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

Do transakcji finansowania, o których mowa powyżej nie wlicza się (nie stanowią przypadku naruszenia):

- (i) pożyczki udzielone spółkom, w których Poręczyciel będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów celem finansowania Projektu FSO;
- (ii) pożyczek udzielonych mniejszościowym udziałowcom spółek celowych należących do Grupy Poręczyciela przez te spółki, o łącznym docelowym saldzie tych pożyczek do 60.000.000 PLN (saldo ww. pożyczek na datę sporządzenia Warunków Emisji wynosi 29.875.000 PLN).

14.5.6. Poręczenie i gwarancje

Poręczyciel lub podmiot z Grupy Poręczyciela udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy Poręczyciela.

Powyższe nie dotyczy poręczeń i gwarancji udzielonych na zabezpieczenie zobowiązań spółek, w których Poręczyciel będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów, związanych z umowami zawartymi przez te spółki po Dniu Emisji celem finansowania Projektu FSO.

14.5.7. Obciążanie majątku

Poręczyciel lub podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Poręczyciela, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Poręczyciela w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Powyższe nie dotyczy obciążeń majątku ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań spółek, w których Poręczyciel będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów, związanych z umowami zawartymi przez te spółki po Dniu Emisji celem finansowania Projektu FSO.

14.5.8. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,8.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

- (i) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela.

14.5.11. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Poręczyciela zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Poręczyciela (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Poręczyciela i wszystkich innych podmiotów z Grupy Poręczyciela).

14.5.12. Transakcja rażąco niekorzystna

Poręczyciel lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Poręczyciela, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.13. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta

zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium kraju, w którym Emitent lub Poręczyciel mają siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Sądów Handlowych.

14.5.14. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.15. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.16. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.17. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.3.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Poręczenie wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność;
- (iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt 11.4 nie zostanie złożone w terminach tam wskazanych;
- (v) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.4 Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (vi) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- w Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy oraz w II, III i IV Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w V, VI, VII i VIII Okresie Odsetkowym - brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	12 października 2023
2.	12 października 2023	12 stycznia 2024
3.	12 stycznia 2024	12 kwietnia 2024
4.	12 kwietnia 2024	12 lipca 2024
5.	12 lipca 2024	12 października 2024
6.	12 października 2024	12 stycznia 2025
7.	12 stycznia 2025	12 kwietnia 2025
8.	12 kwietnia 2025	12 lipca 2025

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

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. 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 Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- (i) 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;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (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;
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega

odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. 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 Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Poręczyciela informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

19. PRZEDAWNIE

19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądom właściwym dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie

Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym..
22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawa, dnia 7 lipca 2023 r.

W imieniu Emitenta komplementariusz - OKAM INCITY sp. z o.o. za, którego działają:

Joanna Ławniczak	Marcin Michalec
Członek Zarządu	Członek Zarządu
 Signed by / Podpisano przez: Joanna Maria Ławniczak Date / Data: 2023-07-07 13:55	 Signed by / Podpisano przez: Marcin Michalec Date / Data: 2023-07-07 13:56

8.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

Kancelaria Notarialna Bartłomiej Wiśniewski
02-134 Warszawa, ul. 1 Sierpnia 27 iok. 2
tel. (22) 378 25 13, (22) 378 25 84, fax (22) 378 25 76
Repertorium A nr 4788/2023



WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia jedenastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (11-07-2023r.) przed mną Bartłomiejem Wiśniewskim notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w lokalu nr 2 przy ul. 1 Sierpnia 27 w Warszawie, przybyłym do budynku nr 88 przy ulicy Jagiellońskiej w Warszawie, stawiał się: -----

Wojciech Grzegorz Kolakowski, używający imienia Wojciech,
według oświadczenia zamieszkały

działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **OKAM CAPITAL** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 03-215 Warszawa, ulica Jagiellońska nr 88, posiadającej REGON: 142339688 i NIP: 7010226264), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690 („Spółka”) zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z powyższego rejestru, według stanu na dzień 10 lipca 2023 roku, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1683) o godzinie 13:18:57, na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04 lipca 2023 roku przez Jerzego Horbana, notariusza w Warszawie, za Repertorium A Nr 2143/2023, którego wypis okazuje przy niniejszym akcie zapewniając, że powyższe pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione, nie zostało odwołane ani też nie zostało ograniczone w swoim zakresie, a także do dnia dzisiejszego wpisy w powołanym wyżej rejestrze nie uległy zmianie. -----

Wojciech Kołakowski oświadcza, że nie zachodzą żadne przesłanki wyłączające lub ograniczające jego uprawnienia do reprezentowania Spółki, zaś dla dokonania czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu reprezentowanej spółki ani zgoda żadnego innego podmiotu.

219 Tożsamość Stawającego notariusz stwierdził na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, którego seria i numer zostały powołane przy nazwisku.

Stawający zapewnia, że nie zaistniały okoliczności uzasadniające unieważnienie jego dowodu osobistego, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2) w związku z art. 50 ust. 3 pkt 6) ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (Dz.U.2022.671 t.j.).

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
NA PODSTAWIE ARTYKUŁU 777 § 1 PUNKT 5
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§1.

Wojciech Kołakowski, działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **OKAM Capital sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że:

1. w dniu 15 czerwca 2023 roku pomiędzy spółką OKAM InCity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”), a spółką Michael/Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie została zawarta Umowa o organizację emisji obligacji, zgodnie z którą Emitent będzie emitował zabezpieczone obligacje na okaziciela, o zmiennej stopie oprocentowania, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), do łącznej nominalnej wysokości 27.000.000 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Obligacje”).
2. w dniu 14 czerwca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1/14.06.2023/2023 w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji oraz ustanowienie zabezpieczeń,
3. dnia 07 lipca 2023 roku podpisany został przez Emitenta tekst warunków emisji Obligacji serii oznaczone „A” o łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji emitowanych w ramach tej serii

2 | Strona

w wysokości 27.000.000 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Warunki Emisji”), z którego wynika, m.in. że:

- a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 12 lipca 2025 roku („Data Wykupu”) lub przed Datą Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2, 14 - 15. Warunków Emisji, na warunkach, w sposób i terminach ustalonych w Warunkach Emisji,
- b) jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu,
- c) Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- d) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji,
- e) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,
- f) jeżeli Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi,
- g) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadł w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu

3 | Strona

danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe wskazano w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie,

h) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym Dzień Płatności,

i) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą zabezpieczone m. in. poprzez ustanowienie Poręczenia.

4. Kopia Warunków Emisji stanowi załącznik do niniejszego aktu, --
w dniu 07 lipca 2023 roku Zarząd komplementariusza Emitenta podjął uchwałę nr 1/07.07.2023/2023 zgodnie z którą w związku z zakończeniem oferty obligacji serii A postanowił wstępnie alokować 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustalonej przez Michael/Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie,
5. w dniu 10 lipca 2023 r. pomiędzy Spółką („Poręczyciel”) a spółką pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309) („Administrator Zabezpieczeń”) zwarta została UMOWA PORĘCZENIA dot. obligacji serii A emitowanych przez OKAM InCity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, zwaną dalej

4 | Strona

także „Umowa”, zgodnie z którą Poręczyciel zobowiązał się, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”), przy czym Umowa zakłada m. in. iż:

- a) zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty równej 150% wstępnie alokowanych Obligacji („Wysokość Zabezpieczenia”),
- b) Poręczenie udzielone jest na okres do dnia 31 grudnia 2027 roku („Data Zabezpieczenia”),
- c) Poręczyciel zobowiązuje się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z niniejszej Umowy na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („Wezwanie”). Wezwanie to będzie wskazywało kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda, wynikającą z wysokości zobowiązań, których Emitent nie wykonał, termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych od dnia odebrania przez Poręczyciela takiego wezwania oraz numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności,
- d) Poręczyciel zapłaci kwotę wskazaną w Wezwaniu w sposób i w terminie w nim wskazanym,
- e) zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń wskazanego w Wezwaniu,
- f) płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN,
- g) Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności wypełnienia zobowiązań z Obligacji, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela,

5 | Strona

h) Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia, do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do Daty Zabezpieczenia. -----
kopia Umowy stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----

§2.

Wojciech Kołakowski, działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **OKAM Capital sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że: -----

1. **co do obowiązku zapłaty przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich wierzytelności pieniężnych wynikających z Umowy (w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji, zapłaty oprocentowania od Obligacji, udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z Umową, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej) w terminach i na warunkach w niej określonych, niniejszym poddaje Spółkę egzekucji,** wobec BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisana 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wprost z niniejszego aktu notarialnego **na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego** do maksymalnej kwoty równej **40.500.000 zł** (czterdzieści milionów pięćset tysięcy złotych), -----
2. zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej są: -----
- 1) wezwanie Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („Wezwanie”), przy czym takie Wezwanie powinno: -----

- a. być wysłane lub doręczane w inny sposób na ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców, -----
- b. wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni roboczych (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, -----
- c. mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać: (i) doręczone Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Poręczycielowi w inny sposób - za potwierdzeniem odbioru, -----
- d. dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1041), na ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej uznaje się za dokonane po upływie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----
- e. dowodem doręczenia w przypadku, o którym mowa w pkt (c)(ii) powyżej może być w szczególności protokół spisany w formie aktu notarialnego w trybie art. 104 § 3 ustawy Prawo o notariacie ze zdarzenia polegającego na fizycznym dostarczeniu wezwania, o którym mowa powyżej pod ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców; --

oraz -----

- 2) upływ terminu na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu, ----- przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela zaległych kwot. -----
3. spółka pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ma prawo wystąpić wielokrotnie o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2027 roku, -----

4. stosunkiem prawnym, w związku z którym składa powyższe oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest stosunek prawny wynikający z Umowy, -----
5. datą powstania zobowiązania spółki pod firmą OKAM CAPITAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wobec wierzyciela jest data zawarcia Umowy, to jest dzień 10 lipca 2023 roku. -----

§7.

Notariusz poinformował Stawającego o treści i skutkach:-----

- 1) art. 777 § 1 pkt 5) ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego, -----
- 2) art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego, to jest, że sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym, -----

§8.

Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Administratorowi Zabezpieczeń w dowolnej liczbie. -----

§9.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Spółka. -----

§10.

Pobrano:-----

1. tytułem taksy notarialnej na podstawie §3, §5 §11 i §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.): ----- **5.500,00 zł**
 2. tytułem podatku VAT – 23% od powyżej określonej kwoty wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.) w kwocie:----- **1.265,00 zł**
- Razem pobrano kwotę: ----- **6.765,00 zł**
- Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które zostaną podane na każdym z wypisów. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginalne właściwe podpisy
Stawającego i notariusza

8 | Strona

Repertorium A nr 4790/2023

Wypis ten wydano: Spółce pod firmą OKAM CAPITAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Pobrano:-----
tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) w kwocie----- **48,00 zł**
tytułem podatku VAT – 23% od powyżej określonej kwoty wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) w kwocie----- **11,04 zł**

Łącznie:----- **59,04 zł**
Warszawa, dnia 11 lipca 2023 r.



B. Wiśniewski
Bartłomiej Wiśniewski
NOTARIUSZ

9 | Strona

Kancelaria Notarialna Bartłomiej Wiśniewski
02-134 Warszawa, ul. 1 Sierpnia 27 lok. 2
tel. (22) 378 25 13, (22) 378 25 84, fax (22) 378 25 76



Repertorium A nr 4791/2023

WYPIS

AKT NOTARIALNY

Dnia jedenastego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (11-07-2023r.) przede mną Bartłomiejem Wiśniewskim notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w lokalu nr 2 przy ul. 1 Sierpnia 27 w Warszawie, przybyłym do budynku nr 88 przy ulicy Jagiellońskiej w Warszawie, stawili się: -----

1. **Joanna Maria Ławniczak,**

2. **Marcin Michalec,**

działający w imieniu spółki pod firmą **Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** (adres: 90-451 Łódź, Al. Tadeusza Kościuszki 132), REGON: 368795603, NIP: 7252240256, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000705049 („**Spółka**”), jako Członkowie Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z powyższego rejestru, według stanu na dzień 11 lipca 2023 roku, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1683 ze zm.) o godzinie 14:23:46. -----

oświadczają, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające ich uprawnienia do łącznego reprezentowania Kredytobiorcy.

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których serie i numery zostały powołane przy nazwiskach.

Stawający zapewnijają, że nie zaistniały okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 50 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 332).

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ARTYKUŁU 777 § 1 PUNKT 6 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.

Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałek działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadczają, że:

1. Spółka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. **23/7** (dwadzieścia trzy przez siedem), o powierzchni **0,4170 ha** (cztery tysiące sto siedemdziesiąt metrów kwadratowych) z obrębem W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18 („Nieruchomość”).
2. dla powyżej opisanej Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, w której to księdze wieczystej:
 - a) w dziale I-O oznaczono nieruchomość jako zabudowaną działkę gruntu nr ew. 23/7 położoną w województwie łódzkim, miasto Łódź, dzielnica Łódź-Widzew, przy ul. Dowborczyków nr 18, o obszarze 0,4170 ha,
 - b) w dziale I-Sp wpisano uprawnienie wynikające z prawa

ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - siuzebność gruntowa nieodpłatna, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 23/7 uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej ustanowiona na nieruchomości składającej się z działek nr nr 23/5, 23/6, 23/3, polegająca na prawie przejęcia i przejazdu przez działkę nr 23/6,

c) w dziale II jako właściciela wpisano spółkę pod firmą Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi REGON: 368795603 KRS: 0000705049,

d) w dziale III i IV bark jest wpisów, w powyższej księdze wieczystej nie zarejestrowano żadnych wzmianek o wnioskach, Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nią,

5. w dniu 15 czerwca 2023 roku pomiędzy spółką OKAM InCity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie („Emitent”), a spółką Michael/Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie została zawarta Umowa o organizację emisji obligacji, zgodnie z którą Emitent będzie emitował zabezpieczone obligacje na okaziciela, o zmiennej stopie oprocentowania, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych), do łącznej nominalnej wysokości 27.000.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Obligacje”),
6. w dniu 14 czerwca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1/14.06.2023/2023 w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji,
7. dnia 07 lipca 2023 roku podpisany został przez Emitenta tekst warunków emisji Obligacji serii oznaczone „A” o łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji emitowanych w ramach tej serii w wysokości 27.000.000 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) („Warunki Emisji”), z którego wynika, m.in. że:
 - a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 12 lipca 2025 roku („Data Wykupu”) lub przed Datą Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie

- z pkt 13.2, 14 – 15. Warunków Emisji, na warunkach, w sposób i terminach ustalonych w Warunkach Emisji, -----
- b) jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, -----
- c) wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, -----
- d) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, -----
- e) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, -----
- f) jeżeli Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi, -----
- g) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu

danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe wskazano w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie, -----

- h) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, -----
- i) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą zabezpieczone m. in. poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomości. -----
- Kopia Warunków Emisji stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----
8. W dniu 07 lipca 2023 roku Zarząd komplementariusza Emitenta podjął uchwałę nr 1/07.07.2023/2023 zgodnie z którą w związku z zakończeniem oferty obligacji serii A postanowił wstępnie alokować 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 27.000.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustalonej przez Michael/Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie. -----

§2.

1. Joanna Ławniczak oraz Marcin Michalec działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadczają, że **ustanawiają** na opisaną w §1 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. **23/7** (dwadzieścia trzy przez

siedem), o powierzchni **0,4170 ha** z obrębu W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, na rzecz Administratora Hipoteki, tj. **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisanej 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, stosownie do art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U.2022.2244 t.j.), **hipotekę umowną do kwoty 40.500.000 zł** (czterdzieści milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, nie mających postaci dokumentu, emitowanych przez spółkę OKAM InCity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, gdzie stosownie do Warunków Emisji z dnia 07 lipca 2023 roku: -----

- Wykup Obligacji nastąpi w dniu 12 lipca 2025 roku („Data Wykupu”) lub przed Datą Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2, 14 - 15. Warunków Emisji, na warunkach, w sposób i terminach ustalonych w Warunkach Emisji, -----
- Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek zgodnie z pkt 16. Warunków Emisji. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym

dnieniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe wskazano w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji, -----

a także wszelkich roszczeń, premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi. -----

§3.

1. Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałek działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadczają, że **poddają Spółkę** na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisanej 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, stosownie do art. 31 ustawy o obligacjach **egzekucji z nieruchomości**, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. **23/7**, o powierzchni **0,4170 ha** z obrębu W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, szczegółowo opisaną w § 1 ust. 1 powyżej, **w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego**, co do obowiązku zapłaty

wymagalnych zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, obejmujących między innymi zapłatę istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniem o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za zwłokę), roszczeń oraz premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego przypadku naruszenia na podstawie warunków emisji Obligacji kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiazanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi (w tym kosztami wynagrodzenia Administratora Hipoteki), **do kwoty maksymalnej 40.500.000 zł (czterdzieści milionów pięćset tysięcy złotych)**, zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej są:

- 1) wezwanie Spółki przez Administratora Hipoteki do zapłaty zaległych kwot („Wezwanie”), przy czym takie Wezwanie powinno:
 - a. być wysłane lub doręczone w inny sposób na ostatni adres Spółki ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców,
 - b. wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni roboczych (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Spółce takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność,
 - c. mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać: (i) doręczone Spółce pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Spółce w inny sposób - za potwierdzeniem odbioru,
 - d. dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej

w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1041), na ostatni adres Spółki ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej uznaje się za dokonane po upływie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej,

- e. dowodem doręczenia w przypadku, o którym mowa w pkt (c)(ii) powyżej może być w szczególności protokół spisany w formie aktu notarialnego w trybie art. 104 § 3 ustawy Prawo o notariacie ze zdarzenia polegającego na fizycznym dostarczeniu wezwania, o którym mowa powyżej pod ostatni adres Spółki ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców;

oraz

- 2) upływ terminu na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Hipoteki w Wezwaniu, przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Hipoteki z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Spółkę zaległych kwot.
2. Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałec działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadczają, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Dowborczyków Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Dowborczyków Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej.

3. Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałek działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadczają, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2027 roku**.

§4.

Na potwierdzenie złożonych powyżej oświadczeń do aktu **załączony zostaje** wydruk z księgi wieczystej **LD1M/00331383/1** wydany w trybie art. 36^a ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 2204 ze zm.) posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator: 5fd6a97f-a2fc-4982-9393-d3543df9f063, pobrany dnia 11 lipca 2023 roku o godz. 11:24:53.

§5.

Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałek działający w imieniu Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi żądają aby czyniący notariusz, stosownie do art. 92 §4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie złożył wniosek, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe obejmujący żądanie dokonania wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **LD1M/00331383/1** hipoteki do sumy **40.500.000 zł** na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 147161309, stosownie do art. 41 ustawy o obligacjach, o treści § 2 niniejszego aktu, z zastrzeżeniem najwyższego pierwszeństwa ustanowionej w niniejszym akcie hipoteki.

Stawający wskazują, iż:

- a) wnioskodawcą postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej będzie: **Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** (adres: 90-451 Łódź, Al. Tadeusza Kościuszki 132),

- b) uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej będzie: **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa).

§6.

Notariusz poinformował o:

- 1) treści art. 65, art. 67, art. 68 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019,2204 t.j. ze zm.), w szczególności o tym, że do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej,
- 2) treści art. 777 i następnych Kodeksu postępowania cywilnego,
- 3) treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,
- 4) treści art. 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego a w szczególności o tym, że o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 §1 KPC.

§7.

Joanna Ławniczak oraz Marcin Michałek działający w imieniu Spółki zastrzegają prawo wydawania wypisów dla Administratora Hipoteki.

§8.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu, w tym opłaty sądowej, ponosi Spółka.

§9.

Pobrano:

1. podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U.2023.170 t.j.) w kwocie: **19,00 zł**
 2. opłaty sądowej z art. 42 ust. 1, ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 785), w kwocie: **200,00 zł**
- Oplata sądowa została wniesiona przez wnioskodawcę gotówką i zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.
3. tytułem taksy notarialnej na podstawie §§3,5, 6 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) w kwocie: **8.000,00 zł**
 4. tytułem podatku VAT - 23% od powyżej określonych kwot wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.) w kwocie: **1.840,00 zł**
- Razem pobrano kwotę: **10.059,00 zł**

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT **246,00 zł** (dwieście czterdzieści sześć złotych) oraz kosztów wypisów tego aktu, które zostaną podane na każdym z wypisów.

Na podstawie art. 84 a §5 ustawy - Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

12 | Strona

Na oryginale właściwe podpisy
Stawiających i notariusza

Repertorium A nr 4793/2023

Wypis ten wydano: Spółce pod firmą Dowborczyków Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Pobrano:

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. , poz. 1473 ze zm.) w kwocie: **72,00 zł**
- tytułem podatku VAT - 23% od powyżej określonej kwoty wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.) w kwocie: **16,56 zł**

Łącznie: **88,56 zł**
Warszawa, dnia 11 lipca 2023 r.

13 | Strona

8.6. Umowy z Administratorem Hipoteki



BSWW legal & tax

Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji emitowanych przez

OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

i

OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
z siedzibą w Warszawie
(„Emitent”)

act Bieńiak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawnici i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000892054 • NIP: 701-048-75-56
T+48 22 420 63 50 • F+48 22 420 63 60

actlegal.com
actlegal-bsww.com

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	7
3.	OŚWIADCZENIA STRON	7
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.....	8
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	9
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
7.	WYNAGRODZENIE, KOSZTY, OPŁATY, DEPOZYT	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	13
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	16
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta elektronicznie przez i pomiędzy:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

(II) spółką pod firmą **OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000486949, NIP: 5252415306, REGON: 141220608, kapitał zakładowy: 550.000,00 PLN (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100), wpłacony w całości (dalej: „Emitent”), reprezentowaną przez:

Marcina Michalca – Członka Zarządu Komplementariusza,

Joannę Ławniczak – Członka Zarządu Komplementariusza

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent planuje wyemitować do 27.000 (dwudziestu siedmiu tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej do 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („Obligacje”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) Intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) oraz administratora zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Cesja	oznacza przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynek zlokalizowany na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń;
Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę Inwestycyjną;
Dzień Roboczy	ma znaczenie nadane w WEO;
Firma Inwestycyjna	oznacza spółkę pod firmą <u>Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę</u>

3 / 20

Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 02-807 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, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;

Hipoteka	oznacza hipotekę umowną, która ma być ustanowiona na Nieruchomości do sumy pieniężnej równej Wysokości Zabezpieczenia;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „Instrukcja Szczegółowa” oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego <u>Załącznik nr 1 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej)</u> do Warunków Emisji, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: <ul style="list-style-type: none"> (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
Kodeks Cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1360 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805);
Nieruchomość	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m ² dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze

LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049);

Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	ma znaczenie nadane w WEO;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „Obligatariusz Instruujący” oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji	oznacza oświadczenia Podmiotów Zobowiązanych: <ul style="list-style-type: none"> (i) w związku z ustanawianiem Hipoteki – składane przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający Hipotekę na Nieruchomości, o poddaniu się egzekucji <u>z przedmiotu Hipoteki</u>, co do zobowiązań wynikających z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej Wysokości Zabezpieczenia; (ii) w związku z udzielaniem Poręczenia – składane przez Poręczyciela o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela wynikających z poręczenia udzielonego na podstawie Umowy Poręczenia, na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej Wysokości Zabezpieczenia;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie;
Poręczyciel	oznacza spółkę pod firmą <u>Okam Capital sp. z o.o.</u> z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000 PLN;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
Umowa Poręczenia	oznacza umowę poręczenia (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wierzytelności pieniężne Obligatariuszy w stosunku do Emitenta wynikające z Obligacji, do maksymalnej kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, która zostanie zawarta pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2204 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150% łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji;
Zabezpieczenia	<p>oznaczają łącznie:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Hipotekę; (ii) Umowę Poręczenia; (iii) Cesję; (iv) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji; <p>a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;</p>
Zawiadomienie o Egzekucji	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (Wzór zawiadomienia o egzekucji).
Zawiadomienie Obligatariuszy	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowo-akcyjna

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust:

- 2.1.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach oraz
- 2.1.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych Zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka)

na warunkach określonych w Umowie, na co BSWW Trust wyraża niniejszym zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatoriuszy.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką komandytowo-akcyjną należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń,

7 / 20

dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;

- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakkolwiek osoba podjęła jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
- 4.3. nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 4.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczane kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.6. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 4.7. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
- 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;

- 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
- (i) w formie pisemnej takiej zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub
 - (ii) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatoriuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
- 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatoriuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
 - 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
- 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatoriusz lub Obligatoriusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
 - 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
 - (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatoriuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatoriuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatoriuszy”);
 - (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatoriuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatoriuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów

prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;
- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa. Wynagrodzenie dla doradców nie będzie odbiegało od standardowego wynagrodzenia za usługi

w zakresie odpowiedniej specjalizacji.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych, udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;

6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

(i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:

- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
- (c) należność główna z Obligacji;

(ii) Administrator Zabezpieczeń przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,

(iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

7.1.1.

7.1.2.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowo-akcyjna

7.2.

7.2.1.

7.2.2.

7.3.

7.4.

7.5.

12 / 20

związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due dilligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;
- 8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
 - 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
 - 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.
- 8.3. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania kondycji finansowej Poręczyciela, ani zdolności Poręczyciela do spełnienia zobowiązań z Umowy Poręczenia, a swoją wiedzę o tych podmiotach będzie opierać na oświadczeniach Emitenta i Poręczyciela.
- 8.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 8.5. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynoszącej 1.000.000 PLN netto (słownie: jeden milion złotych) (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym

zakresie.

- 8.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 8.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.7.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.7.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.7.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek uгод w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 8.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Strony uprawnione będą do rozwiązania Umowy z zachowaniem 30- **dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 na zasadach określonych w tym punkcie.
- 9.3. Jeżeli jakiekolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 60- **dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:
- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwolnienie

- Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.
- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.
- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-bsww.com
sebastian.sury@actlegal-bsww.com
sekretariat@actlegal-bsww.com

10.1.2. dla Emitenta:

OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA

adres: Jagiellońska 88,
03-215 Warszawa

e-mail: joanna.lawniczak@okam.pl
piotr.tuzinek@bktc.pl
okam@okam.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłyne 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską

adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;

10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;

10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

*Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowo-akcyjna*

11.7. Forma zawarcia umowy. Egzemplarze

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie pisemnej w [3] [(trzech)] jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron i Firmy Inwestycyjnej albo w przypadku zawarcia jej w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych w dowolnej liczbie dokumentów elektronicznych w formacie PDF obejmujących tekst Umowy.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

- 12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Wzór Zawiadomienia o Egzekucji

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „Administratora Zabezpieczeń”
 Data: []
 Do: OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie jako „Emitenta”
 Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii A („Obligacje”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [] 2023 r. w sprawie emisji obligacji do 27.000.000,00 PLN (dwudziestu siedmiu milionów złotych i 00/100) („Warunki Emisji”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy administrowania zabezpieczeniami w dniu [] 2023 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („Umowa Administrowania”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z [].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____



Imię i nazwisko: []

Stanowisko: []

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowo-akcyjna

Podpisy

Za Emitenta:


Podpis:		Signed by / Podpisano przez:		Signed by / Podpisano przez:
Imię i nazwisko:	Joanna Maria Ławniczak		Imię i nazwisko:	Marcin Michałec
Stanowisko:	Date / Data: 2023-06-15 16:18		Stanowisko:	Date / Data: 2023-06-15 16:21

Za Administratora Zabezpieczeń:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Stanisław
Marek Bagiński
Data: 2023.06.15 15:33:51 CEST

Podpis: _____
Imię i
nazwisko: _____
Stanowisko: _____

8.7. Umowa poręczenia


BSWW legal & tax

Poland

UMOWA PORĘCZENIA

- dotyczy obligacji serii A emitowanych przez

Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
jako „Administrator Zabezpieczeń”

Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
jako „Poręczyciel”

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

1 / 9

act Bielski Smoluch Włodarczyk Wojnar i Partnerzy, Adwokaci, Kancelarie Prawo i Porady Podatkowej sp. z o.o.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000002054 • NIP: 701-040-75-66
T +48 22 420 59 69 • F +48 22 420 59 60

actlegal.com
actlegal-bsww.com

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	OŚWIADCZENIA STRON	4
3.	PORĘCZENIE	6
4.	ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI	6
5.	CZAS TRWANIA PORĘCZENIA	6
6.	PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI	7
7.	WYKONANIE ZOBOWIĄZANIA PRZEZ PORĘCZycIELA	7
8.	WYŁĄCZENIE REGRESU	7
9.	ZAWIADOMIENIA	7
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	8

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA została zawarta w formie elektronicznej („Umowa”), przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej: „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

a

- (II) spółką pod firmą Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000 PLN, zwaną dalej „Poręczycielem”, reprezentowaną przez:

Arie Korena – Prezesa Zarządu,

Joannę Ławniczak – Członka Zarządu.

Administrator Zabezpieczeń oraz Poręczyciel zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. W Umowie:

Data Zabezpieczenia	oznacza 31 grudnia 2027 r.;
Dzień Emisji	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Dzień Roboczy	oznacza dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą <u>Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie</u> , adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949, REGON: 141220608, NIP: 5252415306, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 PLN;
Kodeks Cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805);
Korespondencja	ma znaczenie nadane w pkt 9.1;

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

Obligacje	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1;
Obligatariusze	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w pkt 3.1;
Prawo Restrukturyzacyjne	oznacza Prawo Restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309);
Prawo Upadłościowe	oznacza Prawo Upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1206);
Warunki Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1;
Wezwanie	ma znaczenie nadane w pkt 7.1;
Wierzytelności	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne, w tym istniejące i przyszłe, przysługujące Obligatariuszom względem Emitenta, wynikające z Obligacji, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta i z tytułu premii związanych z wykupem Obligacji przez Emitenta;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza 150% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
Zobowiązania Zabezpieczone	ma znaczenie nadane w pkt 3.1.

- 1.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 1.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odnoszące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 1.4. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 1.5. Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Umowie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Strony oświadczają, iż:

- 2.1.1. Emitent planuje wyemitować nie więcej niż 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100), o terminie wykupu przypadającym na dzień 12 lipca 2025 r. („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”);
- 2.1.2. zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

Poręczenia;

- 2.1.3. Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń w dniu 10 maja 2023 r. „Umowę administrowania zabezpieczeniami”, na podstawie której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń m.in. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – w odniesieniu do Poręczenia.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:
 - 2.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
 - 2.2.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
 - 2.2.3. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych;
 - 2.2.4. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.
- 2.3. Poręczyciel, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniach i zapewnieniach, oświadcza i zapewnia, że:
 - 2.3.1. jest spółką należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
 - 2.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
 - 2.3.3. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
 - 2.3.4. zawarcie i wykonywanie Umowy:
 - (i) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela aktów korporacyjnych, przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu, które wpływałoby na ważność lub skuteczność Poręczenia;
 - (ii) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
 - (iii) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Poręczyciela w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu Cywilnego, jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimukolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Poręczyciela;
 - 2.3.5. nie zalega z jakąkolwiek płatnością z tytułu podatków, składek na ubezpieczenie społeczne lub innych należności publicznoprawnych, bądź zasądzonych roszczeń;
 - 2.3.6. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Poręczyciela zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych;
 - 2.3.7. zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela:
 - (i) żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Poręczyciela zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
z siedzibą w Warszawie

Poręczyciela, zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;

- (ii) nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;

- 2.3.8. zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji;
- 2.3.9. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta.
- 2.4. Osoby reprezentujące Strony oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy.

3. PORĘCZENIE

- 3.1. Poręczyciel zobowiązuje się, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”).
- 3.2. Ponadto, Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z niniejszą Umową, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej.
- 3.3. Wszelkie zobowiązania Poręczyciela niezapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje powyższe Poręczenie Poręczyciela.

4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

- 4.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.
- 4.2. Strony zgodnie wyłączają w całości zastosowanie art. 880 Kodeksu Cywilnego do Umowy, to znaczy:
- 4.2.1. wymagalność poręczonego zobowiązania powstaje mimo braku zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia z Obligacji,
- 4.2.2. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie powoduje, że Administrator jest w zwłoce,
- 4.2.3. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie rodzi po stronie Administratora Zabezpieczeń żadnej odpowiedzialności za ewentualną szkodę doznaną przez Poręczyciela w następstwie zaniechania przez Administratora Zabezpieczeń dokonania takiego zawiadomienia.

5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

Poręczenia udzielane jest na okres do Daty Zabezpieczenia.

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

- 6.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia, do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do Daty Zabezpieczenia.
- 6.2. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt 6.1 powyżej, zostanie złożone przed Dniem Emisji.
- 6.3. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi Poręczyciel.

7. WYKONANIE ZOBOWIĄZANIA PRZEZ PORĘCZycIELA

- 7.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z niniejszej Umowy na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („Wezwanie”). Wezwanie to będzie wskazywało:
 - 7.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda, wynikającą z wysokości zobowiązań, których Emitent nie wykonał,
 - 7.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni roboczych od dnia odebrania przez Poręczyciela takiego wezwania,
 - 7.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
- 7.2. Poręczyciel zapłaci kwotę wskazaną w Wezwaniu w sposób i w terminie w nim wskazanym.
- 7.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń wskazanego w Wezwaniu.
- 7.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN.
- 7.5. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności wypełnienia zobowiązań z Obligacji, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.

8. WYŁĄCZENIE REGRESU

W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji.

9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:
 - 9.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:
BSWW Trust sp. z o.o.
ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
 - 9.1.2. dla Poręczyciela:
Okam Capital sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa
- z zastrzeżeniem pkt 9.2.

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 9.2, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 9.2.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera (iv) za pośrednictwem notariusza lub (v) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1. Zmiany Umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

10.2. Jurysdykcja

Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń. W razie przeniesienia siedziby Administratora Zabezpieczeń poza Polskę, sądem miejscowo właściwym będzie sąd właściwy dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy lub innej jednostki organizacyjnej, która ją zastąpi.

10.3. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

10.4. Klauzula salwatoryjna

10.4.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodnie z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy stanie się bezskuteczne.

10.4.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie

Umowa poręczenia – dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie

postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

10.5. Cesja

Zadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy:

10.5.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz,

10.5.2. możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

10.6. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w formie elektronicznej.

Podpisy

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Stanisław

Elektronicznie
podpisany przez
Stanisław Marek Bagiński

Imię i nazwisko:

Marek Bagiński

Data: 2023.07.10

Stanowisko:

Prezes Zarządu

16:38:43 +02'00'

Za Poręczyciela:

Podpis:

OKAM

Signed by /

Podpisano przez:

Arie Koren

Date / Data:

2023-07-10

16:33

Imię i nazwisko:

Arie Koren

Stanowisko:

Prezes Zarządu

Podpis:

OKAM

Signed by /

Podpisano przez:

Joanna Maria

Lawniczak

Date / Data:

2023-07-10 16:11

Imię i nazwisko:

Joanna Lawniczak

Stanowisko:

Członek Zarządu

8.8. Wycena przedmiotu zabezpieczeni



Siedziba główna:
ul. Grójecka 18/25 lok. 185
02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:
ul. Kołłątaja 2D
05-400 Otwock
biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem pofabrycznym w kompleksie fabryki
Teodora Meyerhoffa położonej w Łodzi przy ulicy Dowborczyków 18
na działce nr 23/7, obręb W-24**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

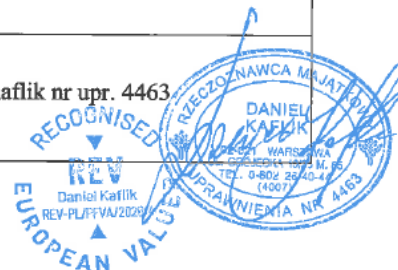


Warszawa, 5 czerwca 2023 r.

Łódź, ul. Dowborczyków 18, dz. nr ew. 23/7, obręb W-24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem pofabrycznym o powierzchni użytkowej 5086,56 m ² oraz budynkiem willi o powierzchni użytkowej 453,07 m ² obiekty znajdują się w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa w Łodzi, na działce o numerze ewidencyjnym 23/7 o powierzchni 4 170 m ² . Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00331383/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
3.	Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18 wynosi: 35 904 000 zł Słownie: trzydzieści pięć milionów dziewięćset cztery tysiące złotych
4.	Data wykonania operatu	05.06.2023 r.
5.	Autorzy operatu	mgr inż. Daniel Kaflik nr upr. 4463



Siedziba główna: ul. Grójcka 19/25 lok. 85, 02-021 Warszawa
tel./fax 22 856 36 04, tel. kom. 602 264 044

biuro@estimus.com.pl
www.estimus.com.pl

8.9. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki lub Administrator Zabezpieczeń	oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 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: 0000505020 pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) Administratora Zabezpieczeń dla Poręczenia i Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
Dzień Emisji	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza trzeci Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz 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 (iii);
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;

Emitent	oznacza spółkę pod firmą Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000486949, REGON: 141220608, NIP: 5252415306, o kapitale zakładowym w wysokości 550.000,00 PLN
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Należność Główna	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji
Obligacje, Obligacje Serii A	27.000 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 27.000.000 złotych
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Rozporządzenie BMR	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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 z późn zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.)
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji