

MEMORANDUM INFORMACYJNE

sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii A spółki Olkol Sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych w serii.



Podmiot pośredniczący w Ofercie Publicznej:



Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 13 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU

I. Wstęp

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

Oferta publiczna obligacji serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez **OLKOL SP. Z O.O.** z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600 („**Emitent**”) przeprowadzana jest na podstawie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U.UE.L.2017.168.12 z późn. zm.) („**Rozporządzenie 2017/1129**”), w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie. Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro. W okresie poprzednich 12 miesięcy Emitent nie przeprowadzał żadnych ofert publicznych obligacji z których zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej stanowiłyby nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro. („**Oferta**”). Memorandum Informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Emitent zlecił Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („**Firma Inwestycyjna**”, „**Agent Emisji**” lub „**PCDM**”) pełnienie funkcji jedynego podmiotu przeprowadzającego w jego imieniu Ofertę Obligacji, pośredniczącego w przyjmowaniu zapisów oraz funkcji Agenta Emisji.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach będą podlegać rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”). Do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW ich Ewidencję w postaci zapisu elektronicznego będzie prowadzić Agent Emisji, zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.

Emitent jest podmiotem odpowiedzialnym za spełnienie świadczeń z tytułu Obligacji. W sytuacjach określonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego („**Administrator Zabezpieczeń**”) przystąpi do zaspokojenia roszczeń z tytułu Obligacji z zabezpieczeń ustanowionych mocą niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby i podmioty zainteresowane udziałem w Ofercie powinny przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zapoznać się szczegółowo z niniejszym dokumentem.

Niniejszy dokument ani żaden z jego zapisów nie stanowi: (i) oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego, (ii) rekomendacji inwestycyjnej ani informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE, (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za efekty i skutki decyzji inwestycyjnej podjętej na podstawie niniejszego dokumentu lub jakiegokolwiek informacji zawartej w tym dokumencie. Inwestor po skierowaniu do

niego Oferty podejmuje decyzję o złożeniu zapisu albo wstrzymuje się od dokonania inwestycji w Obligacje. Potencjalni nabywcy Obligacji powinni we własnym zakresie przeanalizować i ocenić informacje zawarte w niniejszym dokumencie, a ich decyzja odnośnie do inwestycji w Obligacje powinna być oparta na takiej analizie, jaką sami uznają za stosowną.

Ponadto Emitent ani Firma Inwestycyjna nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do kwestii podatkowych, które mogłyby być związane z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami lub jakimkolwiek świadczeniem Emitenta. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający nabycie Obligacji, zasięgnął porady profesjonalnego doradcy w tym zakresie i we wszelkich aspektach podatkowych związanych z Obligacjami.

Oferta jest przeprowadzana jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Papiery wartościowe objęte Ofertą nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym dokumentem nie mogą być oferowane lub sprzedawane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (w tym na terenie innych państw Unii Europejskiej, Stanów Zjednoczonych Ameryki, Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej). Każdy inwestor niebędący obywatelem polskim lub zamieszkały lub przebywający lub mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami innych państw, które mogą się do niego stosować. Oferta nie jest skierowana do rezydentów amerykańskich (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*), będącej aktem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (*US Securities Act 1933*) oraz do osób przebywających na terenie USA. Niniejszym dokument nie może być przedstawiany rezydentom Iranu lub Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej.

W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać odsetek przewidzianych w niniejszym dokumencie.

Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Dodatkowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej PCDM pod adresem www.pcdm.pl.

1. Dane o Emitencie:

Nazwa (firma) Emitenta:	Olkol sp. z o.o.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Oleśnica
Adres:	ul. Moniuszki 20
Numer KRS:	0000552751
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Wrocław Fabryczna Wydział IX Gospodarczy KRS
REGON:	361271819
NIP:	9112010600

Telefon:	+48 71 39 95 100
Poczta e-mail:	info@olko.pl
Strona www:	www.olkol.pl

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego.

- 2. Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.:**

Emitent dotychczas nie Emitował obligacji, stąd nie miał obowiązku zgłaszać do KDPW.

- 3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych:**

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

- 4. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia:**

Obligacje nie są zabezpieczone przez podmiot udzielający zabezpieczenia w rozumieniu §2 pkt. 17 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U.2020.1053).

Na Dzień Emisji Obligacje są zabezpieczone poprzez złożenie przez Emitenta weksla własnego na kwotę 150% wartości nominalnej Obligacji na rzecz Administratora Zabezpieczeń wraz z porozumieniem wekslowym, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji.

Obligacje zostaną zabezpieczone poprzez:

1. przed końcem Dnia Przydziału złożenie przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się na rzecz (działającego na rachunek Obligatariuszy) Administratora Zabezpieczeń, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc na kwotę 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji;
2. po Dniu Przydziału ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci zastawu rejestrowego, a do chwili wpisania zastawu rejestrowego do rejestru zastawów zastaw zwykły na 100% udziałów spółki Ponar Sp. z o.o. o wartości najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
3. po Dniu Przydziału ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki na nieruchomości w Krakowie na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie, ul. Białoprądnicka 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 położonej w miejscowości Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8 do sumy hipotecznej wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) na drugim miejscu hipotecznym z prawem przejścia na pierwsze miejsce w razie jego opróżnienia.

- 5. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości:**

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

6. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum:

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 2.500.000 euro.

Oferta Publiczna spełnia powyższe warunki, a Memorandum Informacyjne jest sporządzone i udostępnione zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Niniejsze Memorandum Informacyjne nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego, ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

7. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji:

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Waryńskiego 3a
Numer KRS:	0000065126
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XII Gospodarczy KRS
REGON:	016637802
NIP:	5252199110
Telefon:	+ 48 22 201-11-30
Poczta e-mail:	biuro@pcdm.pl
Strona www:	www.pcdm.pl

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

8. Data ważności memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące memorandum zostały uwzględnione w jego treści:

Memorandum Informacyjne zostało udostępnione do publicznej wiadomości w dniu 13 października 2021 roku i zawiera dane aktualne na ten dzień, to jest na dzień 13 października 2021 Termin ważności Memorandum to 12 miesięcy od dnia jego udostępnienia.

Data ważności Memorandum kończy się z Dniem Przydziału Obligacji.

W przypadku odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty Publicznej, ważność Memorandum Informacyjnego kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości, to jest na stronie internetowej Emitenta: www.olkol.pl oraz stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

9. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości:

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd, czy istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum Informacyjnego a zakończeniem okresu oferowania, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić suplement do Memorandum Informacyjnego osobom, do których skierowana jest Oferta, w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronach internetowych Emitenta: www.olkol.pl i PCDM: www.pcdm.pl.

Na mocy art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu. W myśl art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję.

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub suplementów do Memorandum Informacyjnego w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją suplementu do Memorandum, w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronach internetowych Emitenta: www.olkol.pl i PCDM: www.pcdm.pl.

Spis treści

I.	WSTĘP.....	2
1.	DANE O EMITENCIE:.....	3
2.	INFORMACJA O TYM, CZY DANE O WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJACH, WYSOKOŚCI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA Z TYTUŁU TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ STOPNIU ICH REALIZACJI ZOSTAŁY UDOSTĘPNIONE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PRZEZ KRAJOWY DEPOZYT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A.:.....	4
3.	LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH:	4
4.	FIRMA (NAZWA), SIEDZIBA I ADRES PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA:	4
5.	CENA EMISYJNA (SPRZEDAŻY) OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI:	4
6.	OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ PROWADZENIA OFERTY PUBLICZNEJ NA PODSTAWIE MEMORANDUM:.....	5
7.	WSKAZANIE FIRMY (NAZWY) I SIEDZIBY FIRMY INWESTYCYJNEJ, KTÓRA BĘDZIE POŚREDNICZYĆ W OFERCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH MEMORANDUM ORAZ GWARANTÓW EMISJI:	5
8.	DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI:.....	5
9.	TRYB, W JAKIM INFORMACJE O ZMIANIE DANYCH ZAWARTYCH W MEMORANDUM, W OKRESIE JEGO WAŻNOŚCI, BĘDĄ PODAWANE DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI:	6
II.	CZYNNIKI RYZYKA	13
1.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO SYTUACJĄ FINANSOWĄ.....	13
	RYZYO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ CELÓW STRATEGICZNYCH EMITENTA	13
	RYZYO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ PRZYCHODÓW I UZALEŻNIENIEM OD POJEDYNCZYCH KONTRAKTÓW I KONTRAHENTÓW	13
	RYZYO ZWIĄZANE Z BRAKIEM POZYSKANIEM FINANSOWANIA NA NOWE PROJEKTY	14
	RYZYO ZWIĄZANE ZE SPECYFIKĄ BRANŻY EMITENTA.....	14
	RYZYO NIEWYPŁACALNOŚCI ODBIORCÓW ORAZ RYZYO ZATORÓW PŁATNICZYCH (RYZYO KREDYTOWE I RYZYO PŁYNNOŚCI)	14
	RYZYO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIEPOZYSKANIA KONTRAKTÓW DO REALIZACJI ORAZ RYZYO ZWIĄZANE Z ICH NIEPRAWIDŁOWĄ REALIZACJĄ	14
	RYZYO ZWIĄZANE Z TECHNOLOGIĄ I PARKIEM MASZYNOWYM.....	15
	RYZYO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ MATERIAŁÓW I CZĘŚCI.....	15
	RYZYO PRAWNE	15
	RYZYO ZWIĄZANE Z PROWADZONYM POSTĘPOWANIEM EGZEKUCYJNYM	16
	RYZYO ODEJŚCIA KLUCZOWYCH PRACOWNIKÓW ORAZ RYZYO NIEPOZYSKANIA WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW.	16
	RYZYO UTRATY ZAUFANIA ODBIORCÓW EMITENTA ORAZ RYZYO POGORSZENIA SIĘ WIZERUNKU EMITENTA (RYZYO REPUTACYJNE)	16
	RYZYO ZWIĄZANE Z POSTĘPOWANIAMISĄDOWYMI I ADMINISTRACYJNYMI.....	16
	RYZYO ZWIĄZANE Z SYSTEMAMI INFORMATYCZNYMI	17
2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z GRUPĄ KAPITAŁOWĄ EMITENTA	17
	RYZYO WPŁYWU OKOLICZNOŚCI DOTYCZĄCYCH JEDYNEGO UDZIAŁOWCA	17
	RYZYO REPUTACYJNE GRUPY	17
	RYZYO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	17
3.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ	18
	RYZYO SEKTOROWE	18
	RYZYO ZWIĄZANE Z CHARAKTERYSTYKĄ INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ	18
	RYZYO KONKURENCJI W UJĘCIU PODMIOTOWYM I BRANŻOWYM	18
	RYZYO ZMIAN ZWIĄZANYCH Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA	19
	RYZYO SIŁY WYŻSZEJ	19
	RYZYO STÓP PROCENTOWYCH.....	19
	RYZYO WZROSTU KOSZTÓW OBCYCH, MATERIAŁÓW I CZĘŚCI	19

RYZYO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRAWIE PODATKOWYM.....	19
RYZYO WYSTĄPIENIA NEGATYWNYCH SKUTKÓW W ZWIĄZKU Z WIRUSEM COVID-19 LUB INNYMI PODOBNYMI ZDARZENIAM, W TYM ZDARZENIAM O CHARAKTERZE SIŁY WYŻSZEJ	20
4. CZYNNIKI RYZYKA ISTOTNE DLA OCENY EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I ZWIĄZANEGO Z NIĄ RYZYKA.....	20
RYZYO NIEWYKUPIENIA OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA.....	20
RYZYO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI.....	20
RYZYO NIEMOŻNOŚCI ZBYCIA OBLIGACJI	20
RYZYO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI.....	20
RYZYO BRAKU SKUTECZNOŚCI ZABEZPIECZEŃ	21
RYZYO WAD PRAWNYCH PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ	21
RYZYO ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY BRAKU WSPÓŁPRACY OBLIGATARIUSZY PRZY REALIZACJI ZABEZPIECZEŃ.....	21
RYZYO ADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE KOMERCYJNE WOBEC POTRZEB I WIEDZY INWESTORA.....	22
RYZYO NARUSZENIA PRZEPISÓW W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ, SKUTKUJĄCE ZASTOSOWANIEM PRZEZ KNF SANKCJI	22
RYZYO ZWIĄZANE Z WYDŁUŻENIEM LUB SKRÓCENIEM CZASU PRZYJMOWANIA ZAPISÓW	23
RYZYO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM LUB ODSĄPIENIEM OD PRZEPROWADZANIA OFERTY PUBLICZNEJ.....	23
RYZYO ZWIĄZANE Z NIEWŁAŚCIWYM WYPEŁNIENIEM ORAZ NIEOPŁACENIEM ZAPISU NA OBLIGACJE	24
RYZYO ZWIĄZANE Z PRZYDZIELENIEM OBLIGACJI W MNIJSZEJ LICZBIE	24
RYZYO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI.....	24
RYZYO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI W PRZEPISACH PODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM OBLIGACJAMI	24
RYZYO BRAKU SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI	24
RYZYO ZWIĄZANE Z MODELEM WYCENY ZABEZPIECZENIA.....	25
RYZYO ZWIĄZANE Z ZMIANĄ WARTOŚCI PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZENIA	25
RYZYO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ SKRÓCENIA OFERTY	25
INNE RYZYKA.....	25
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	26
1. WSKAZANIE WSZYSTKICH OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W MEMORANDUM LUB, JEŻELI MA TO MIEJSCE, ZA JEGO OKREŚLONE CZĘŚCI, ZE WSKAZANIEM TYCH CZĘŚCI, ZA KTÓRE POSZCZEGÓLNE OSOBY ODPOWIADAJĄ; W PRZYPADKU OSÓB FIZYCZNYCH, W TYM OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA, NALEŻY PODAĆ IMIĘ I NAZWISKO TEJ OSOBY ORAZ ZAJMOWANE STANOWISKO; W PRZYPADKU OSÓB PRAWNYCH NALEŻY PODAĆ FIRMĘ (NAZWĘ) I SIEDZIBĘ – A TAKŻE OŚWIADCZENIA EMITENA I PODMIOTU ODPOWIEDZIALNEGO ZA CZĘŚĆ DANYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W MEMORANDUM INFORMACYJNYM:.....	26
IV. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY	28
1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH:	28
2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, ZE WSKAZANIEM: (A) ORGANU LUB OSÓB UPRAWNIONYCH DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, (B) DATY I FORMY PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, Z PRZYTOCZENIEM JEJ TREŚCI:	28
3. WSKAZANIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W TYM WYSOKOŚCI OPROCENTOWANIA, TERMINÓW, OD KTÓRYCH NALEŻY SIĘ OPROCENTOWANIE, TERMINÓW USTALANIA PRAW DO OPROCENTOWANIA I TERMINÓW WYPŁATY OPROCENTOWANIA, TERMINÓW I ZASAD WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, ZASAD I SPOSOBU REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W TYM WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH PRZEZ EMITENTA, PODMIOTÓW UCZESTNICZĄCYCH W REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZAKRESU ICH ODPOWIEDZIALNOŚCI WOBEC NABYWWCÓW I EMITENTA ORAZ, W PRZYPADKU ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH, WSKAZANIE WALUTY, W JAKIEJ ŚWIADCZENIA TE BĘDĄ WYPŁACANE:.....	29
PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	29
WYSOKOŚĆ OPROCENTOWANIA	31
TERMINY, OD KTÓRYCH NALEŻY SIĘ OPROCENTOWANIE	32
TERMINY USTALANIA PRAW DO OPROCENTOWANIA	32
TERMINY WYPŁATY OPROCENTOWANIA	33
TERMINY I ZASADY WYKUPU OBLIGACJI	33

ZASADY I SPOSÓB REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W TYM WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH PRZEZ EMITENTA	34
PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W REALIZACJI PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZAKRES ICH ODPOWIEDZIALNOŚCI WOBEC NABYWCÓW I EMITENTA ORAZ WSKAZANIE WALUTY, W JAKIEJ ŚWIADCZENIA TE BĘDĄ WYPŁACANE.	34
4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ, JEŻELI PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ ZABEZPIECZONE:	35
OKREŚLENIE RZECZY LUB PRAW, NA KTÓRYCH USTANOWIONO ZASTAW LUB HIPOTEKĘ, Z PODANIEM ICH WARTOŚCI I POWOŁANIEM OPINII UPRAWNIONEGO BIEGŁEGO, WSKAZANIEM POŁOŻENIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ PODMIOTU, W KTÓREGO POSIADANIU POZOSTAJĄ RZECZY OBJĘTE ZASTAWEM, A TAKŻE INFORMACJĘ, CZY NA RZECZY LUB PRAWIE USTANOWIONO RÓWNIEŻ INNE OBCIĄŻENIA - W PRZYPADKU GDY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZOSTAŁY ZABEZPIECZONE PRZEZ USTANOWIENIE ZASTAWU LUB HIPOTEKI ORAZ OMÓWIENIE ISTOTNYCH WARUNKÓW ZABEZPIECZENIA:.....	35
WEKSEL WŁASNY	36
OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI	36
ZASTAW NA UDZIAŁACH PONAR SP. Z O.O.	36
HIPOTEKA	37
PODANIE FIRMY (NAZWY), SIEDZIBY I ADRESU ORAZ WYSOKOŚCI KAPITAŁU WŁASNEGO PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCEGO), Z OMÓWIENIEM ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY DOTYCZĄCEJ GWARANCJI LUB ZABEZPIECZENIA - W PRZYPADKU GDY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ZOSTAŁY ZABEZPIECZONE GWARANCJĄ BANKOWĄ LUB ZABEZPIECZENIEM USTANOWIONYM PRZEZ BANK LUB MIĘDZYNARODOWĄ INSTYTUCJĘ PUBLICZNĄ:.....	39
WSKAZANIE SKARBU PAŃSTWA LUB PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB PODANIE NAZWY JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO, SIEDZIBY I ADRESU JEJ URZĘDU, WIELKOŚCI DOCHODÓW I WYDATKÓW ZA OSTATNI ROK BUDŻETOWY, W TYM TAKŻE WIELKOŚCI DOCHODÓW WŁASNYCH - W PRZYPADKU GDY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ GWARANTOWANE BEZWARUNKOWO I NIEODWOŁALNIE PRZEZ SKARB PAŃSTWA, PAŃSTWO CZŁONKOWSKIE LUB JEDNOSTKĘ SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO:.....	39
5. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH:	39
6. INFORMACJE O BANKU-REPREZENTANCIE, ADMINISTRATORZE ZASTAWU LUB ADMINISTRATORZE HIPOTEKI, USTANOWIONYCH W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI, ZAWIERAJĄCE:	39
FIRMA (NAZWA) BANKU-REPREZENTANTA, ADMINISTRATORA ZASTAWU LUB ADMINISTRATORA HIPOTEKI, ICH SIEDZIBY, ADRESY WRAZ Z NUMERAMI TELEFONU LUB FAKSU, OKREŚLENIE SĄDÓW REJESTROWYCH I NUMERÓW REJESTRÓW:	39
WSKAZANIE ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY Z BANKIEM-REPREZENTANTEM, ADMINISTRATOREM ZASTAWU LUB ADMINISTRATOREM HIPOTEKI:	39
WSKAZANIE OBOWIĄZKÓW EMITENTA WOBEC BANKU-REPREZENTANTA, ADMINISTRATORA ZASTAWU LUB ADMINISTRATORA HIPOTEKI:	41
WSKAZANIE OBOWIĄZKÓW BANKU-REPREZENTANTA, ADMINISTRATORA ZASTAWU LUB ADMINISTRATORA HIPOTEKI WOBEC OBLIGATARIUSZY, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH PRZEZ TEN BANK LUB TEGO ADMINISTRATORA, W PRZYPADKU STWIERDZENIA NARUSZENIA PRZEZ EMITENTA OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z WARUNKÓW EMISJI, A TAKŻE W RAZIE STWIERDZENIA, ŻE SYTUACJA FINANSOWA EMITENTA STWARZA ZAGROŻENIE DLA ZDOLNOŚCI WYKONYWANIA PRZEZ NIEGO OBOWIĄZKÓW WOBEC OBLIGATARIUSZY:.....	43
7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA:	44
8. INFORMACJE O WARUNKACH I SYTUACJACH, W KTÓRYCH EMITENT MA PRAWO ALBO JEST OBOWIĄZANY DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE O SYTUACJACH I WARUNKACH, PO SPEŁNIENIU KTÓRYCH POSIADACZ PAPIERU WARTOŚCIOWEGO UZYSKA PRAWO DO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PAPIERU WARTOŚCIOWEGO PRZEZ EMITENTA:	45
WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z MOCY USTAWY	45
WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA.....	45
WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA ZWIĄZANY Z NARUSZENIEM PRZEZ EMITENTA INNYCH OBOWIĄZKÓW	46
WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA.....	47
9. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH:.....	47

10.	W PRZYPADKU GDY PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU JEST OKREŚLONY - WSKAZANIE TEGO PROGU:	47
11.	W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH ZAMIESZCZA SIĘ DODATKOWO: SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA, DO KTÓREGO PRZYCHODÓW LUB MAJĄTKU SŁUŻY OBLIGATARIUSZOM PRAWO ZASPOKOJENIA Z PIERWSZEŃSTWEM PRZED INNYMI WIERZYCIELAMI, WSKAZANIE, CZY EMITENT OGRANICZYŁ ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z OBLIGACJI DO PRZYCHODÓW LUB MAJĄTKU OKREŚLONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA, WSKAZANIE BANKU PROWADZĄCEGO RACHUNEK BANKOWY, NA KTÓRY BĘDĄ WPŁYWAĆ PRZYCHODY Z PRZEDSIĘWZIĘCIA, I WSKAZANIE NUMERU TEGO RACHUNKU ORAZ ZASAD DOKONYWANIA Z NIEGO WYPŁAT, SZCZEGÓŁOWY OPIS ZASAD OBLICZANIA PRZYCHODÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA WRAZ ZE WSKAZANIEM, DO JAKIEJ CZĘŚCI PRZYCHODÓW ORAZ ODPOWIEDNIO MAJĄTKU PRZYSŁUGUJE OBLIGATARIUSZOM PRAWO PIERWSZEŃSTWA W ZASPOKAJANIU SWOICH ROSZCZEŃ:	48
12.	W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI, Z KTÓRYCH ZOBOWIĄZANIA MAJĄ ZOSTAĆ SPŁACONE ZE ŚRODKÓW UZYSKANYCH ZE SPŁATY OKREŚLONYCH WIERZYTELNOŚCI LUB Z INNYCH ŚRODKÓW UZYSKANYCH W CELU SPŁATY TYCH OBLIGACJI, ZAMIESZCZA SIĘ DODATKOWO INFORMACJE O: ŁĄCZNEJ WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI, ICH CHARAKTERZE, USTANOWIONYCH NA NICH ZABEZPIECZENIACH, SZACUNKOWYM OPROCENTOWANIU ORAZ O OGÓLNEJ OCENIE WYPŁACALNOŚCI DŁUŻNIKÓW Z TYTUŁU TYCH WIERZYTELNOŚCI, PRAWACH EMITENTA W STOSUNKU DO WIERZYTELNOŚCI, ZASADACH DOCHODZENIA ROSZCZEŃ Z TYTUŁU TYCH WIERZYTELNOŚCI:.....	48
13.	INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH;.....	48
14.	INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU:.....	48
	PODATEK DOCHODOWY	49
	OSOBY FIZYCZNE PODLEGAJĄCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE.	49
	OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DISKONTA) Z OBLIGACJI OSÓB FIZYCZNYCH	49
	OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA OBLIGACJI PRZEZ OSOBY FIZYCZNE	49
	PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE NIEOGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU.	50
	OSOBY FIZYCZNE I PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY W POLSCE OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU	51
	OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODSETEK (DISKONTA) Z OBLIGACJI – OGRANICZONY OBOWIĄZEK PODATKOWY	51
	PODATNICY PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH PODLEGAJĄCY OGRANICZONEMU OBOWIĄZKOWI PODATKOWEMU W POLSCE	51
	OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA OBLIGACJI – OGRANICZONY OBOWIĄZEK PODATKOWY.....	51
	PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN	51
	PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH	52
	ODPOWIEDZIALNOŚĆ PŁATNIKA	52
15.	WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW - W PRZYPADKU GDY EMITENT ZAWARŁ TAKIE UMOWY:.....	52
16.	OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, W TYM CO NAJMNIEJ WSKAZANIE:.....	53
	GRUPY INWESTORÓW, DO KTÓRYCH OFERTA JEST KIEROWANA:.....	53
	TERMINY OTWARCIA I ZAMKNIĘCIA SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY:	53
	ZASADY, MIEJSCA I TERMINY SKŁADANIA ZAPISÓW ORAZ TERMINU ZWIĄZANIA ZAPISEM:	54
	ZASADY, MIEJSCA I TERMINY DOKONYWANIA WPŁAT ORAZ SKUTKI PRAWNE NIEDOKONANIA WPŁATY W OZNACZONYM TERMINIE LUB WNIESIENIA WPŁATY NIEPEŁNEJ.....	56
	INFORMACJE O UPRAWNIENIACH ZAPISUJĄCYCH SIĘ OSÓB DO UCHYLENIA SIĘ OD SKUTKÓW PRAWNYCH ZŁOŻONEGO ZAPISU WRAZ Z WARUNKAMI, JAKIE MUSZĄ BYĆ SPEŁNIONE, ABY TAKIE UCHYLENIE BYŁO SKUTECZNE	57
	TERMINY I SZCZEGÓŁOWE ZASAD PRZYDZIAŁU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.	57
	ZASADY ORAZ TERMINY ROZLICZENIA WPŁAT I ZWROTU NADPŁACONYCH KWOT.	58
	PRZYPADKI, W KTÓRYCH OFERTA MOŻE NIE DOJŚĆ DO SKUTKU LUB EMITENT MOŻE ODSZTAĆ OD JEJ PRZEPROWADZENIA. 58	
	SPOSÓB I FORMA OGŁOSZENIA O: DOJŚCIU ALBO NIEDOJŚCIU OFERTY DO SKUTKU ORAZ SPOSOBIE I TERMINIE ZWROTU WPŁACONYCH KWOT, ODSZTAĆPIENIU OD PRZEPROWADZENIA OFERTY LUB JEJ ODWOŁANIU.	59
17.	WSKAZANIE CELÓW EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE MAJĄ BYĆ REALIZOWANE Z UZYSKANYCH WPŁYWÓW Z EMISJI, WRAZ ZE WSKAZANIEM PLANOWANEJ WIELKOŚCI WPŁYWÓW, OKREŚLENIE, JAKA CZĘŚĆ TYCH WPŁYWÓW BĘDZIE PRZEZNACZONA NA KAŻDY Z WYMIENIONYCH CELÓW, ORAZ WSKAZANIE, CZY CELE EMISJI MOGĄ ULEC ZMIANIE.	59
V.	DANE O EMITENCIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI	61

1. FIRMA (NAZWA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEFONU LUB FAKSU, ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ:	61
2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA	61
3. WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT	61
4. WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU, WRAZ Z PODANIEM DATY DOKONANIA TEGO WPISU, A W PRZYPADKU, GDY EMITENT JEST PODMIOTEM, KTÓREGO UTWORZENIE WYMAGAŁO UZYSKANIA ZEZWOLENIA – PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	61
5. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA:.....	61
6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA:	63
7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO:	64
8. WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE:	64
9. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM - JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA:	64
10. POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNE	64
11. INFORMACJA O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKICH, KTÓRE MOGĄ WYSTĄPIĆ WEDŁUG WIEDZY EMITENTA, A KTÓRE TO POSTĘPOWANIA MOGŁY MIEĆ LUB MIAŁY W NIEDAWNEJ PRZESZŁOŚCI ALBO MOGĄ MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ EMITENTA, ALBO STOSOWNA INFORMACJĘ O BRAKU TAKICH POSTĘPOWAŃ:.....	64
12. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI Kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych:	65
13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM LUB SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYMI W MEMORANDUM:.....	65
14. WSKAZANIE ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH, O KTÓRYCH MOWA W § 15 ROZPORZĄDZENIA:.....	65
15. W PRZYPADKU ZAMIESZCZENIA W MEMORANDUM PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA LUB JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ NALEŻY ZAMIEŚCIĆ NASTĘPUJĄCE INFORMACJE: PROGNOZOWANE WYNIKI, OKRES, KTÓREGO PROGNOZA DOTYCZY, PODSTAWY I ISTOTNE ZAŁOŻENIA TEJ PROGNOZY, SPOSÓB MONITOROWANIA PRZEZ EMITENTA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PROGNOZOWANYCH WYNIKÓW, OKRESY, W JAKICH EMITENT BĘDZIE DOKONYWAŁ OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PROGNOZOWANYCH WYNIKÓW ORAZ EWENTUALNEJ KOREKTY PREZENTOWANEJ PROGNOZY, WRAZ ZE WSKAZANIEM ZASTOSOWANYCH KRYTERIÓW TEJ OCENY:	67
16. W ODNIESIENIU DO OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA:	67
IMIĘ, NAZWISKO, ZAJMOWANE STANOWISKO ORAZ TERMIN UPŁYWU KADENCJI, NA JAKĄ ZOSTALI POWOŁANI:	67
ISTOTNE INFORMACJE O WYKSZTAŁCENIU, KWALIFIKACJACH I ZAJMOWANYCH WCZEŚNIEJ STANOWISKACH:	67
WSKAZANIE, CZY OSOBY TE PEŁNIŁY W OKRESIE OSTATNICH 5 LAT FUNKCJE OSÓB NADZORUJĄCYCH LUB OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH W PODMIOTACH, KTÓRE W OKRESIE KADENCJI TYCH OSÓB ZNALAZŁY SIĘ W STANIE UPADŁOŚCI LUB W LIKWIDACJI:.....	67
INFORMACJE O WPISIE DOTYCZĄCYM OSOBY ZARZĄDZAJĄCEJ LUB OSOBY NADZORUJĄCEJ ZAMIESZCZONYM W REJESTRZE DŁUŻNIKÓW NIEWYPŁACALNYCH, PROWADZONYM NA PODSTAWIE USTAWY O KRS, LUB O WPISIE DO RÓWNOWAŻNEGO MU REJESTRU PROWADZONEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA PAŃSTWA INNEGO NIŻ RZECZPOSPOLITA POLSKA:	68
INFORMACJE O POZBAWIENIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH LUB OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEZ SĄD UPADŁOŚCIOWY 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 ORAZ O SKAZANIU PRAWOMOCNYM WYROKIEM ZA PRZESTĘPSTWA OKREŚLONE W PRZEPISACH ROZDZIAŁÓW XXXIII-XXXVII KODEKSU KARNEGO ORAZ ART. 587, ART. 590 I ART. 591 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH LUB O RÓWNOWAŻNYCH ZDARZENIACH, KTÓRE MIAŁY MIEJSCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWA PAŃSTWA INNEGO NIŻ RZECZPOSPOLITA POLSKA:.....	68

INFORMACJE O TOCZĄCYCH SIĘ LUB ZAKOŃCZONYCH W OKRESIE OSTATNICH 2 LAT POSTĘPOWANIACH CYWILNYCH, KARNYCH, ADMINISTRACYJNYCH I KARNYCH SKARBOWYCH DOTYCZĄCYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA:.....	68
INFORMACJE O POTENCJALNYCH KONFLIKTACH INTERESÓW, JAKIE MOGĄ ZACHODZIĆ W ZWIĄZKU Z PEŁNIENIEM PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I OSOBY NADZORUJĄCE EMITENTA INNYCH OBOWIĄZKÓW LUB W ZWIĄZKU Z PRYWATNYMI INTERESAMI OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH EMITENTA; W PRZYPADKU GDY NIE WYSTĘPUJĄ TAKIE KONFLIKTY INTERESÓW, NALEŻY TO WSKAZAĆ:	68
17. W PRZYPADKU SPÓŁEK KAPITAŁOWYCH - DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU, Z UWZGLĘDNIENIEM PODMIOTÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 87 UST. 1 PKT 5 USTAWY:.....	68
18. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI:	69
OPIS RYNKU, NA KTÓRYM DZIAŁA EMITENT	69
ANALIZA SWOT PRZEDSIĘBIORSTWA.....	73
CHARAKTERYSTYKA BRANŻY NAPRAW TABORU KOLEJOWEGO I JEJ PERSPEKTYWY	75
OPIS KLIENTÓW I KONKURENCJI	77
STRATEGIA PROMOCJI I REKLAMY	78
MODERNIZACJA EU07A WYKONANA PRZEZ ZNTK OLEŚNICA	79
POTENCJAŁ I PROGNOZY DOTYCZĄCE KRAJOWEGO RYNKU MODERNIZACJI TABORU KOLEJOWEGO	80
19. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH:	88
VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....	89
1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2020	89
2. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA ROK 2020	121
3. OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA.....	131
VII. ZAŁĄCZNIKI	138
1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA REJESTRU WRAZ Z TŁUMACZENIEM NA JĘZYK POLSKI - W PRZYPADKU EMITENTÓW Z SIEDZIBĄ NA TERYTORIUM PAŃSTWA INNEGO NIŻ RZECZPOSPOLITA POLSKA.....	138
2. AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA ORAZ TREŚĆ OGŁOSZONYCH ZMIAN STATUTU, KTÓRE JESZCZE NIE WESZŁY W ŻYCIE, WRAZ Z TERMINEM ICH WEJŚCIA W ŻYCIE	145
3. WYCENA PRZEDMIOTU HIPOTEKI.....	150
4. WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU	182
5. FORMULARZ ZAPISU	210
6. LISTA POK	213
7. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ	214
8. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A	236
9. REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY.	256
10. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW.	262

II. Czynniki ryzyka

Inwestorzy, którzy zamierzają podjąć decyzje inwestycyjne związane z papierami wartościowymi Emitenta, powinni przeanalizować czynniki ryzyka, które zostały szczegółowo opisane w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Ziszczenie się dowolnego z nich, może mieć negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Emitenta i jego wyniki finansowe.

Emitent zawarł w Memorandum Informacyjnym wszystkie znane mu na dzień sporządzenia dokumentu czynniki ryzyka. Emitent nie wyklucza, że mogą istnieć inne czynniki dotychczas nierozpoznane przez Emitenta, które mogą mieć w przyszłości negatywny wpływ na jego działalność. Poza ryzykami opisanymi poniżej inwestowanie w Obligacje wiąże się również z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego. Inwestycja obligacje Spółki jest odpowiednia dla inwestorów rozumiejących ryzyka z nią związane i będących w stanie zaakceptować ryzyko poniesienia straty, zarówno części jak i potencjalnie całości zainwestowanych środków.

Prezentując czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

1. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i jego sytuacją finansową

Ryzyko związane z realizacją celów strategicznych Emitenta

Krótkoterminowym celem działalności Spółki jest zaspokajanie obecnych potrzeb naprawczych i modernizacyjnych lokomotyw elektrycznych należących do krajowych przewoźników kolejowych, firm dzierżawiących tabor kolejowy oraz innych podmiotów związanych z krajowym rynkiem przewozowym. Jako cel długoterminowy przedsiębiorstwa wskazać należy przemianę w wyspecjalizowane, nowoczesne centrum świadczące kompleksowe usługi napraw i modernizacji różnych rodzajów pojazdów kolejowych o znaczeniu regionalnym, bazujące na unikalnym doświadczeniu i możliwościach technicznych, nowoczesnych technologiach i korzystnym położeniu geograficznym. Emitent nie gwarantuje, że wskazane cele zostaną osiągnięte w całości lub części. Przyszła pozycja, przychody i zyski Emitenta zależą od jego zdolności do opracowania i realizacji skutecznej długoterminowej strategii, bieżących czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Wszelkie decyzje podjęte w wyniku niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolności do zarządzania rozwojem Emitenta lub dostosowania się do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Ryzyko związane z koncentracją przychodów i uzależnieniem od pojedynczych kontraktów i kontrahentów

W roku 2021 Emitent przewiduje, że 49% swoich przychodów uzyska z kontraktów z PKP Intercity S.A. oraz podmiotów powiązanych, zaś w 2022 szacuje, że wartość ta zwiększy się do 86%. Emitent jest zatem istotnie narażony z uwagi na ryzyko wynikające z nadmiernych koncentracji z tytułu ekspozycji wobec tych podmiotów, charakteryzującym się potencjałem do generowania strat na tyle dużych, by zagrozić kondycji finansowej Emitenta lub zdolności do prowadzenia podstawowej działalności lub doprowadzić do istotnej zmiany profilu ryzyka Emitenta. Wypowiedzenie, rozwiązanie lub odstąpienie od umów z Emitentem oraz wejście w spór prawny może doprowadzić do zakończenia trwałej współpracy z kontrahentem i ograniczeniem możliwości pozyskiwania nowych kontraktów. Podobnie, zaburzenia kredytowe lub płynnościowe w tej relacji kontraktowej mogą znacząco wpłynąć na ryzyko Emitenta.

Ponadto, Emitent jednorazowo może wykonywać ograniczoną liczbę umów, co wynika z ograniczonej dostępności infrastruktury. Wypowiedzenie, rozwiązanie lub odstąpienie od umów z Emitentem, których Emitent nie zaplanował lub nie zarządził ryzykiem z nich wynikających, spowoduje konieczność poszukiwania nowych źródeł przychodów. Z uwagi na duże uzależnienie od kontrahentów publicznych i przetargów publicznych odnowienie pozycji przychodowej może znacznie przeciągnąć się w czasie, materializując ryzyko kredytowe lub płynnościowe. Jednocześnie należy zaznaczyć, że Emitent jest aktualnie głównym wykonawcą napraw poziomu P4 lokomotyw EU07, EP08 i EP09 należących do PKP Intercity. Lokomotywy te stanowią trzon floty pojazdów o trakcji elektrycznej należących do tego przewoźnika. Dlatego też jakiegokolwiek wypowiedzenie przez PKP Intercity

którejkolwiek z tych umów może poważnie zaburzyć politykę taborową i utrudnić lub uniemożliwić realizację rozkładu jazdy PKP Intercity.

Ryzyko związane z brakiem pozyskaniem finansowania na nowe projekty

Projekty, umowy i kontrakty, które realizuje Emitent, w szczególności projekty, które mają zostać sfinansowane z środków pochodzących z Obligacji, wymagają poniesienia na wstępnym etapie kosztów związanych z zamówieniem materiałów i części, dostosowaniem technologii, opracowaniem prototypów, zatrudnieniem wykwalifikowanej kadry lub zwiększeniem tego zatrudnienia. Emitent nie zawsze ma pewność, że wszelkie koszty zwrócą się w postaci otrzymanego od kontrahenta wynagrodzenia, jednak odpowiedni dobór kontraktów i stabilność partnerów biznesowych zmniejszają takie ryzyko. Niemniej jednak Emitent musi ponosić wskazane koszty wstępne i brak finansowania dla tych kosztów uniemożliwi realizację kontraktów, a w przyszłości pozyskiwanie kontraktów, co może istotnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko związane ze specyfiką branży Emitenta

Emitent prowadzi działalność w niszowej branży o znanej liczbie potencjalnych kontrahentów. Głównym potencjalnym kontrahentem dla Emitenta jest PKP Intercity jak również kilkanaście prywatnych przedsiębiorstw transportu kolejowego oraz firmy zajmujące się wypożyczaniem lokomotyw, czyli tak zwane poole taborowe. Jednocześnie podmioty konkurencyjne na rynku są również policzalne i w sposób stały konkurują z Emitentem o pozyskanie projektów i podpisanie umów z kontrahentami. Z uwagi na fakt, że wiele z kontraktów zdobywa się w trybie przetargowym lub konkursowym, a podmioty konkurencyjne w sposób stały mogą obserwować swoje oferty – istnieje ryzyko złożenia ofert przez konkurentów poniżej oferty Emitenta i tym samym przejęcia konkretnych projektów lub kontrahentów.

Ryzyko niewypłacalności odbiorców oraz ryzyko zatorów płatniczych (ryzyko kredytowe i ryzyko płynności)

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

W ocenie Zarządu, mając na uwadze dotychczasowe wyniki Emitenta ryzyko to jest jednak ograniczone.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Emitenta przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Emitent nie może wykluczyć, że na skutek opóźnień w płatnościach dojdzie do zaburzenia płynności przedsiębiorstwa. Emitent posiada znaczną koncentrację przychodów od podmiotu, którego wypłacalność jest bardzo wysoka. Opisane ryzyka mogą się zmaterializować jedynie w sytuacji wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia od umów z Emitentem lub przez strony wejścia w spór prawny.

W szczególności, w dniu 25 stycznia 2022 roku, Emitent będzie zobowiązany do pokrycia istotnej raty (w kwocie 3.701.087 zł), wynikającej z decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego o rozłożeniu na raty zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług za marzec 2021 roku. Jednorazowa, dodatkowo istotna płatność, może wpłynąć na bieżącą i krótkookresową płynność Emitenta.

Ryzyko związane z możliwością niepozyskania kontraktów do realizacji oraz ryzyko związane z ich nieprawidłową realizacją

Z uwagi na specyfikę branży, w której działa Emitent, jest on jednorazowo w stanie wykonać ograniczoną liczbę umów. Dodatkowo, czynnikiem ryzyka jest znacząca koncentracja przychodów w ramach jednego podmiotu, co do stanowi dodatkowy czynnik ryzyka, związany z ewentualnym wejściem w spór prawny lub nieprawidłową

realizacją umów z tym podmiotem. Takie zdarzenia mogą utrudnić pozyskanie przyszłych kontraktów i spowodować konieczność zmiany modelu biznesowego, co z kolei może wpłynąć na kondycję finansową i wypłacalność Emitenta.

Z drugiej strony Emitent jest podmiotem, w opinii Zarządu, o istotnej pozycji na rynku w swojej branży i posiada wysoką specjalizację. Niemniej jednak w toku prowadzonej działalności może dochodzić do nieprawidłowości w wykonywaniu usług, co może wpłynąć na wysokość wynagrodzenia Emitenta, naliczenie kar umownych lub wypłatę odszkodowań związanych z nieprawidłową realizacją umów. Znaczny stopień skomplikowania usług może też wpływać na opóźnienia w realizacji usług i powodować negatywne skutki finansowe i reputacyjne dla Emitenta. Jednakże należy stwierdzić, że tego typu zdarzenia biznesowe, które występowały w ostatnich kilku latach w żaden sposób nie wpłynęły na zdolność Emitenta do realizacji bieżących i przyszłych kontraktów oraz nie przyniosły uszczerbku w reputacji.

Ryzyko związane z technologią i parkiem maszynowym

Emitent identyfikuje, że jego działalność jest znacząco uzależniona od infrastruktury technicznej, technologii i parku maszynowego. Brak możliwości korzystania z maszyn i urządzeń na skutek tymczasowej awarii, niedostosowania technologicznego może uniemożliwić realizację umów z kontrahentami. Stopień ryzyka jest trudny do przewidzenia, gdyż jest ono związane głównie z wadami technicznymi urządzeń, ich bieżącą ich eksploatacją. Emitent dokłada należytej staranności w celu zapewnienia nowoczesnych rozwiązań w parku maszynowym i zarządzania ryzykiem awarii sprzętu. Równocześnie Emitent przygotował plan inwestycyjny obejmujący infrastrukturę techniczną składającą się z budynków, budowli technicznych i poszczególnych urządzeń, który będzie realizowany we współpracy z właścicielem obiektu w latach 2022-2023. W pierwszej kolejności planowana jest realizacja wewnątrzzakładowej światłowodowej sieci szkieletowej powiązanej z systemem monitorującym środowisko pracy, lakierni, wagi kolejowej oraz dokończenie kompleksowej informatyzacji firmy i procesów i procesów produkcyjnych.

Ryzyko związane z dostępnością materiałów i części

Podstawową działalnością przedsiębiorstwa Emitenta jest kompleksowy serwis taboru kolejowego wraz z pełnym odbiorem komisarycznym i dozorowym. Istota działalności Emitenta uzależniona jest od dostępności materiałów i części, służących wykonywaniu działalności serwisowej. Brak ich dostępności, brak możliwości sfinansowania ich dostawy przed zakończeniem prac lub opóźnienia w tym zakresie mogą wpłynąć na opóźnienie lub brak możliwości realizacji określonych kontraktów. Emitent minimalizuje tego typu zagrożenia współpracując od lat z zaufanymi dostawcami.

Ryzyko prawne

Polski system prawny, w tym prawo podatkowe cechuje się wysoką częstotliwością zmian, co może mieć wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność. Zmiany obecnie obowiązujących przepisów lub wprowadzanie nowych regulacji może skutkować błędną ich interpretacją lub powodować problemy z odpowiednim stosowaniem przepisów krajowych jeżeli nie są spójne z regulacjami Unii Europejskiej. Istotne zmiany przepisów prawnych mogą zmusić Emitenta do modyfikacji swojej oferty w celu dopasowania jej do otoczenia prawnego, co może przełożyć się na zwiększenie wydatków Emitenta.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez niego działalności. Dodatkowo w zakresie zmiany reżimu prawnego Spółka ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

Ryzyko związane z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym

W dniu 30 września 2021 Emitent otrzymał od Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik zawiadomienia o zajęciu wierzytelności na kwotę 1.776.348.80 (słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 80/100) z tytułu zobowiązania podatkowego spółki LOZYW Sp. z o.o. Emitent pozostawał dłużnikiem LOZYW Sp. z o.o. z tytułu umowy cywilnoprawnej i zobowiązania nie zrealizował. Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik w oparciu o tytuł wykonawczy z 2017 roku, dokonał zajęcia wszelkich wierzytelności przysługujących Emitentowi od Rail Polska Sp. z o.o. oraz PKP INTERCITY S.A. Spółka podjęła działania, zmierzające do wstrzymania lub zawieszenia egzekucji. Natomiast Spółka LOZYW wystąpiła do Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków – Prądnik z wnioskiem o układ ratalny, który jest w tej chwili opiniowany, wyrażenie zgody na podpisanie układu spowoduje uchylenie zajęcia wobec Spółki OLKOL.

Ryzyko odejścia kluczowych pracowników oraz ryzyko niepozyskania wykwalifikowanych pracowników

Olkol zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę pracowniczą z długoletnim doświadczeniem w zakresie modernizacji, napraw i bieżącego utrzymania taboru kolejowego co gwarantuje Klientom wysoką jakość świadczonych usług.

Czynnikiem niezbędnym dla działalności i rozwoju Emitenta jest wiedza oraz doświadczenie wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Emitent intensywnie wspiera rozwój i wzrost kompetencji średniego szczebla zarządzania, tak żeby przypadki odejścia pojedynczych pracowników i menadżerów, nie powodowały dezorganizacji bieżącej działalności. Istnieje ryzyko, iż utrata kluczowych pracowników oraz współpracowników może wpłynąć krótkoterminowo na efektywność działania Emitenta. Konkurencja na rynku pracodawców może także zwiększyć ponoszone przez nią koszty pracy, co w efekcie wpłynie na wyniki finansowe Emitenta.

Szybki rozwój wymaga także zatrudniania wysoko kwalifikowanych kadr, co przy ograniczonej liczbie osób z wysokimi kwalifikacjami może spowodować trudności z pozyskaniem kadr, a co za tym idzie spowolnienie tempa wzrostu. Emitent minimalizuje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez ograniczanie ich odpływu, co realizuje się przez zapewnianie atrakcyjnych warunków zatrudnienia. Ponadto, Emitent tak określa zakresy obowiązków związanych z danymi funkcjami lub stanowiskami, by w miejsce brakującego kluczowego pracownika stosowne obowiązki, czasowo mogły być kontynuowane lub wykonywane przez inne osoby z organizacji. Rozwiązanie to pozwala uniknąć długotrwałych przestoju rozpoczętych procesów.

Ryzyko utraty zaufania odbiorców Emitenta oraz ryzyko pogorszenia się wizerunku Emitenta (ryzyko reputacyjne)

Emitent, jego beneficjenci, udziałowcy, członkowie organów i kluczowe osoby są narażone na ryzyko utraty reputacji w branży właściwej dla Emitenta. Z uwagi na niszowość sektora każda negatywna informacja o nieprawidłowościach w prowadzonej działalności lub wykonywanych kontraktach może wpłynąć na dostępność nowych kontraktów oraz ocenę Emitenta w przetargach publicznych. W przypadku materializacji ryzyka Emitent może nie być w stanie podjąć szybkich działań w celu mitygacji ryzyka.

Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi i administracyjnymi

Charakter działalności Emitenta implikuje ryzyko wszczęcia wobec Spółki postępowania cywilnego (także postępowania grupowego), administracyjnego lub podobnego przez kontrahentów lub przez szeroko rozumianych interesariuszy Emitenta lub Grupy. W związku z tym ryzykiem Emitent może być narażony na dodatkowe, nieplanowane koszty.

Ponadto, z uwagi na fakt zaangażowania Spółki w szereg projektów o charakterze publicznoprawnym, a także długą i skomplikowaną historię finansową Grupy, w tym przekształcenia i wzajemne rozliczenia Emitent nie może wykluczyć wszczęcia postępowań wyjaśniających, sprawdzających lub sankcyjnych przez organy administracji, w tym organy podatkowe.

Ryzyko związane z systemami informatycznymi

Działalność Emitenta jest częściowo zależna od systemów informatycznych i oprogramowania. Obecnie użytkowane przez Emitenta systemy informatyczne są wystarczające do realizacji bieżących kontraktów. Jednakże w najbliższej przyszłości jest konieczna ich modernizacja zarówno pod względem oprogramowania jak również substancji serwerowej i sieci teletechnicznej do przesyłania danych. Tego typu zamierzenia inwestycyjne są odpowiednio zaadresowane i zaplanowane na lata 2022-2023.

2. Czynniki ryzyka związane z grupą kapitałową Emitenta

Ryzyko wpływu okoliczności dotyczących jedyne go udziałowca

Emitent posiada jednego udziałowca, posiadającego 100% udziałów. Działalność Emitenta jest zatem w pełni uzależniona od decyzji jedyne go udziałowca, a w przypadku problemów kapitałowych lub płynnościowych nie posiada istotne go zasobu udziałowców, gotowych do dokapitalizowania Emitenta. Należy jednak podkreślić, że taka struktura jest również gwarancją stabilności i trwałości zarządzania.

Ponadto, brak rozdrobnionej struktury udziałowej może również powodować łatwiejsze dążenie do zmian o charakterze kapitałowym i właścicielskim, a po ewentualnej transakcji Emitent nie może przewidzieć planów biznesowych nowego właściciela.

Ryzyko reputacyjne Grupy

Oprócz ryzyka reputacyjnego Spółki, Obligatariusze powinni mieć na uwadze ryzyko reputacyjne pozostałych podmiotów i osób powiązanych nad którymi Emitent nie ma kontroli. Wszelkie działania i zaniechania tych podmiotów mogą wpływać na ocenę Emitenta, nie tylko pod kątem jego stabilności finansowej, ale również postrzegania na rynku właściwym.

Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności podmioty z Grupy oraz inne podmioty powiązane z Emitentem dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki lub obligacje) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez

organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżenia), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z udziałów Emitenta, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane Emitenta nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to doprowadzić do oszacowania poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

Ryzyko sektorowe

Emitent działa w sektorze, który podlega cyklicznym zmianom i jest pozytywnie skorelowany ze wzrostem gospodarczym i sytuacją makroekonomiczną, a długoterminowe wahania obserwowane w całej gospodarce w zakresie produkcji oraz handlu wywierają na niego silny wpływ.

Ryzyko związane z charakterystyką infrastruktury kolejowej

Działalność Grupy uzależniona jest od stanu infrastruktury kolejowej. Infrastruktura kolejowa w Polsce jest nadal nieefektywna w porównaniu z infrastrukturą kolejową innych, bardziej rozwiniętych Państw Członkowskich UE, takich jak Niemcy i Francja. Chociaż sieć kolejowa jest gęsta na znacznym obszarze kraju, linie kolejowe, szczególnie te wykorzystywane przez przewoźników towarowych, charakteryzują się niską jakością. Dopiero niedawno rozpoczęto w Polsce inwestycje w modernizację infrastruktury kolejowej w celu podwyższenia standardów jakości. Przewozy kolejowe są niskoemisyjne. Polityka „zielonego ładu” zdecydowanie preferuje tę gałąź transportową jako przyszłość zintegrowanego systemu transportowego w Europie. Powoduje to ciągłe kierowanie duże strumienia pieniędzy na inwestycje w poprawę stanu infrastruktury kolejowej w Polsce i Europie. Każda inwestycja podnosząca jej jakość zwiększa zdaniem Emitenta zapotrzebowanie na nowe lub zmodernizowane lokomotywy a to z kolei jest czynnikiem pozytywnym dla działalności Emitenta.

Ryzyko konkurencji w ujęciu podmiotowym i branżowym

Emitent działa na niszowym rynku, zaś wejście na rynek jest uzależnione od posiadania odpowiedniej infrastruktury do wykonywania czynności serwisowych. Emitent identyfikuje podmioty konkurencyjne, kontroluje ich pozycję na rynku i rywalizuje przy ubieganiu się o kontrakty publiczne. Emitent nie identyfikuje możliwości dynamicznej zmiany w konkurencyjności na rynku z uwagi na wysoki, opisany powyżej, próg wejścia.

Transport drogowy stanowi największą konkurencję dla kolejowych przewozów kolejowych w Polsce. W ostatnich latach rząd polski przeprowadził program intensywnej modernizacji infrastruktury drogowej, dzięki czemu jej stan znacząco się poprawił. Spowodowało to skrócenie czasu dostaw i obniżyło koszty transportu drogowego. Jednocześnie kolejnictwo jest najbardziej „zielonym” środkiem transportu, co biorąc pod uwagę znaczącą uwagę Państwa skierowaną na zrównoważony rozwój może być uznane za szansę dla Emitenta.

Jednocześnie należy zauważyć, że głównym „produktem” Emitenta są usługi remontowo-naprawczo-utrzymeniowe na rzecz lekkich lokomotyw elektrycznych (takich jak np. EU07), które idealnie nadają się do

przewożenia pociągów z ładunkami intermodalnymi (kontenerami). Jest to o tyle istotne, że ten segment przewozów kolejowych jest najszybciej rosnącym w ostatnich 5 latach. Według bazy danych Urzędu Transportu Kolejowego (www.dane.utk.gov.pl) w latach 2015-2020 przewozy intermodalne wzrosły pod kątem przewiezionej masy o 129%.

Ryzyko zmian związanych z ochroną środowiska

Obowiązujące Grupę przepisy dotyczące ochrony środowiska, a także regulacje techniczne i regulacje określające zasady bezpieczeństwa, a w szczególności wszelkie mające zastosowanie do działalności Emitenta wymogi prawa UE, są przedmiotem częstych zmian, a obowiązującym trendem w zakresie tego rodzaju przepisów jest zaostrzenie wymagań, jakim podlegać mają podmioty prowadzące działalność w sektorze kolejowym.

Ryzyko siły wyższej

Działalność Emitenta narażona jest na działanie niepożądanych zjawisk pogodowych, w szczególności takich jak powódzie, zamiecie, burze oraz inne zjawiska naturalne, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki jej działalności i sytuację finansową. Nawet jeżeli negatywne warunki pogodowe nie będą miały bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta, zjawiska pogodowe mogą wpływać na działalność klientów Emitenta lub na działalność innych współpracujących z Emitentem przewoźników i skutkować ograniczeniem lub zawieszeniem przez nich działalności, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

Ryzyko stóp procentowych

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji Emitenta o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem ceny pieniądza na rynku może przyczynić się do obniżenia rentowności realizowanych inwestycji, jak również może wpłynąć w znaczący sposób na popyt klientów na kredyty hipoteczne, stanowiące podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości sprzedawanych przez spółki z Grupy, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Grupy. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko wzrostu kosztów obcych, materiałów i części

Dla poziomu kosztów działalności operacyjnej oraz poziomu rentowności Emitenta znaczenie mają również koszty usług, materiałów i części, wykorzystywanych w działalności produkcyjnej. Udział tych kosztów w strukturze kosztów ogółem w odniesieniu do poszczególnych umów przychodowych oscyluje w okolicy 30% kosztów całkowitych realizacji poszczególnych napraw lub remontu lokomotywy. Istnieje zatem ryzyko wpływu wzrostu cen na przyszłe wyniki finansowe Emitenta. Emitent minimalizuje ww. ryzyko poprzez bieżący monitoring rynku oraz planowanie i dokonywanie zakupów usług, materiałów i części po optymalnych cenach. Dodatkowo budowane są długofalowe relacje z kluczowymi dostawcami co pozwala Emitentowi na skuteczne pozyskiwanie odpowiednio długich terminów płatności. Ograniczone zasoby finansowe mogą jednak uniemożliwić odpowiednie planowanie w tym zakresie i wzrost cen może spowodować w szczególności spadek rentowności kontraktów.

Ma to w szczególności istotne znaczenie w sytuacji wysokiej i wciąż rosnącej inflacji.

Ryzyko związane ze zmianami w prawie podatkowym

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Częste zmiany przepisów podatkowych mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczególnych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań

przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

Ryzyko wystąpienia negatywnych skutków w związku z wirusem COVID-19 lub innymi podobnymi zdarzeniami, w tym zdarzeniami o charakterze siły wyższej

Ograniczenia związane z wpływem pandemii COVID-19 wpływają pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

W roku 2020 Spółka istotnie odczuła skutki pandemii, zaś w szczycie pandemii załoga Emitenta zmniejszyła o 20%, co uniemożliwiło prowadzenie ciągłej działalności w zakresie zakontraktowanych zleceń i spowodowało opóźnienia w ich realizacji. Z uwagi na duże uzależnienie Spółki od czynnika ludzkiego, kolejne fale pandemii lub inne zdarzenia o podobnym charakterze mogą mieć krytyczny wpływ na kontynuację działalności.

4. Czynniki ryzyka istotne dla oceny emisji papierów wartościowych i związanego z nią ryzyka

Ryzyko niewykupienia Obligacji przez Emitenta

W dacie wykupu Obligacji, obowiązkiem Emitenta jest dokonać wypłaty wartości nominalnej na rzecz Inwestora. Istnieje jednak realne ryzyko istotnego pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta, co może doprowadzić do niemożności spłaty zobowiązań z tytułu emisji Obligacji.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Emitentowi może przysługiwać prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, które może dotyczyć zarówno całej serii Obligacji, jak i jej części. W przypadku wykonania powyższego prawa przez Emitenta Obligatariusze nie otrzymają dalszych wpływów odsetkowych zaplanowanych w harmonogramie płatności odsetkowych. W chwili otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania tych środków w sposób, który zapewniłby stopę zwrotu równą bądź wyższą stopie zwrotu z wykupionych Obligacji.

Ryzyko niemożności zbycia Obligacji

W przypadku nieistnienia rynku wtórnego dla obligacji Emitenta lub jego niewystarczającej płynności Inwestor może mieć poważne trudności ze zbyciem obligacji. Skutkiem takiego stanu rzeczy może być brak możliwości wyjścia z inwestycji przed datą wykupu Obligacji lub jej sprzedaż po niesatysfakcjonującej cenie.

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

W przypadku niewłaściwego wypełnienia zapisu na Obligacje przez Inwestora lub nieopłacenia zapisu w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji objętej zapisem i ceny emisyjnej, zapis zostaje uznany za nieważny. Zapis może również nie dojść do skutku w przypadku, gdy Emitent podejmie decyzję o nieprzydzieleniu obligacji lub gdy

Emitent podejmuje decyzję o odstąpieniu od Emisji. W powyższej sytuacji, środki Inwestora podlegają zwrotowi bez żadnych odsetek lub odszkodowań, jednak może się to wiązać z ich zamrożeniem na pewien okres.

Ryzyko braku skuteczności zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego nie zostały ustanowione wszystkie zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Zgodnie z Memorandum Informacyjnym Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można kategorycznie wykluczyć, że terminy te zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń. W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Memorandum Informacyjnym, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Emitent nie może również wykluczyć, że po zakończeniu Oferty i rozpoczęciu ustanawiania zabezpieczeń zabezpieczenia te nie zostaną ustanowione na skutek zawnionych lub niezawnionych zdarzeń. Emitent nie jest w stanie przewidzieć wszelkich zdarzeń związanych z Emisją i ryzyk prawnych, stąd też zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań, które okażą się konieczne i niezbędne do ustanowienia zabezpieczeń w zgodzie z najlepszym interesem Obligatariuszy.

Emitent zwraca uwagę, że pierwotnie Hipoteka zostanie wpisana z drugim pierwszeństwem hipotecznym.

Ponadto zabezpieczenia wskazane w niniejszym dokumencie mogą zabezpieczać z w równym pierwszeństwem również wierzytelności obligatariuszy kolejnych serii Spółki aż do wartości nominalnej 18.000.000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów) co może spowodować, że zabezpieczenia nie będą wystarczające na pokrycie całości roszczeń wszystkich obligatariuszy.

Ryzyko wad prawnych przedmiotu zabezpieczeń

Emitent nie może wykluczyć istnienia wad prawnych zabezpieczeń, w tym w szczególności ograniczonych praw rzeczowych ustanawianych przez osoby trzecie, a także pojawienia się tych wad po przeprowadzeniu Oferty. Wady mogą utrudniać lub uniemożliwiać zaspokojenie się z przedmiotu zabezpieczenia.

Osoby trzecie mogą podejmować działania, których skutkiem będzie umniejszenie jakości zabezpieczeń, w tym wartości, a także wartość tych zabezpieczeń może ulec zmniejszeniu na skutek okoliczności obiektywnych. Emitent nie zobowiązał się do aktualizacji wycen zabezpieczeń. W szczególności wartość udziałów w spółce Ponar Sp. z o.o. może ulec zmniejszeniu na skutek okoliczności charakterystycznych dla prowadzonej przez niej działalności.

Ryzyko Zgromadzenia Obligatariuszy braku współpracy obligatariuszy przy realizacji zabezpieczeń

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

Ponadto, należy mieć na uwadze, że pełną funkcję zabezpieczenia będą spełniać w przypadku współpracy Obligatariuszy. Brak takiej współpracy lub działania pojedynczych Obligatariuszy mogą nie być wystarczająco efektywne dla pełnej realizacji zabezpieczeń opisanych w Memorandum.

Ryzyko adekwatności inwestycji w Obligacje komercyjne wobec potrzeb i wiedzy Inwestora

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy Inwestor powinien:

1. posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
2. posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
3. posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
4. w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
5. posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

1. Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
2. Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
3. obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz jest narażony na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Obligacji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty Odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu.

Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji

W przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, o których mowa w art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, Komisja może:

1. nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
2. zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
3. opublikować, na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia emitent lub oferujący powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środki opisane powyżej.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej w wyszczególnieniach (i) – (iii), także w przypadku gdy:

1. oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty w znaczący sposób naruszałaby interesy Inwestorów,
2. istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta,
3. działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
4. status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę,

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotne. W Rozdziale 7 Ustawy o Ofercie przewidziany jest szereg sankcji stosowanych w przypadku naruszenia przepisów Ustawy regulujących zasady przeprowadzenia oferty publicznej.

Ryzyko związane z wydłużeniem lub skróceniem czasu przyjmowania zapisów

Zgodnie z zapisami niniejszego Memorandum, Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia lub skrócenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie komunikatu aktualizującego do Memorandum Informacyjnego. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje. W takiej sytuacji Inwestorom nie będą przysługiwały odsetki lub odszkodowanie za okres, o jaki przedłużono czas przyjmowania zapisów. Emitent ma również możliwość skrócenia terminów zapisów po przekroczeniu w przyjętych prawidłowo opłaconych zapisach na Obligacje maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba.

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie suplementu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Jeśli decyzja o zawieszeniu zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże Inwestorowi będzie wówczas służyło uprawnienie do złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie Obligacji, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu do Memorandum. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

Emitent pragnie podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów może zostać uznany za nieważny. Brak wpłaty środków na Obligacje w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, Obligacje Serii A zostaną przydzielone zgodnie z zasadami określonymi w zasadach przydziału opisanymi w Memorandum, co nie uprawnia inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

Podobnie, Emitent może podjąć decyzję o nieprzydzieleniu Obligacji, pomimo złożenia na nie zapisów i ich opłacenie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Zgodnie z Ustawą o obligacjach w razie likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy ustawy, o której mowa powyżej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Wcześniejszy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania wcześniejszego wykupu w przypadkach określonych w Ustawie o obligacjach oraz w Warunkach Emisji, ma miejsce w przypadku wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w sposób szczegółowo opisane w Warunkach Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia Obligacje w zakresie, w jakim zostaną wykupione, ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty Odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

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

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Zgodnie Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia

Podmiot dokonujący odpowiednich kalkulacji w związku z oszacowaniem wartości zabezpieczenia posługuje się modelem finansowym, który w mniemaniu osoby badającej będzie najlepiej odzwierciedlał wartość przedmiotu zabezpieczenia. Może się także okazać, że użyte w modelu wartości wsadowe będą zniekształcać realną wartość przedmiotu zabezpieczenia. W związku z tym istnieje ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia może się okazać inna niż oczekiwana. Zarząd Emitenta minimalizuje przedmiotowe ryzyko poprzez wybór podmiotu badającego, który posiada odpowiednie kompetencje oraz zachowuje niezależność w swoich osądach i kalkulacjach.

Ryzyko związane z zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia

Emisja będzie posiadała szereg zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu.

Ryzyko związane z możliwością skrócenia Oferty

Zwraca się uwagę inwestorów, iż w przypadku gdy prawidłowo zostaną złożone i opłacone zapisy na Obligacje serii A w maksymalnej liczbie oferowanych obligacji (11.000), Emitent może podjąć decyzję o skróceniu Oferty, tj. okresu przyjmowania zapisów oraz zmianie terminu przydziału Obligacji serii A na wcześniejszy, co będzie podane do wiadomości stosownym komunikatem aktualizującym do Memorandum. W takim przypadku przydział Obligacji serii A nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w zasadach przydziału niniejszego Memorandum.

Inne ryzyka

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

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w memorandum

1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w memorandum lub, jeżeli ma to miejsce, za jego określone części, ze wskazaniem tych części, za które poszczególne osoby odpowiadają; w przypadku osób fizycznych, w tym osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, należy podać imię i nazwisko tej osoby oraz zajmowane stanowisko; w przypadku osób prawnych należy podać firmę (nazwę) i siedzibę – a także oświadczenia Emitenta i podmiotu odpowiedzialnego za część danych znajdujących się w Memorandum Informacyjnym:

Nazwa (firma):	Olkol Sp. z o.o.
Siedziba:	Oleśnica, Polska
Adres:	ul. Stanisława Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica
Telefon:	(+48 71) 39 95 100
Fax:	(+48 71) 39 95 106
Adres poczty elektronicznej:	biuro_@olkol.pl
Adres strony internetowej:	www.olkol.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum.

Osobą działającą w imieniu Emitenta jest:

(i) Bogusław Kowalski

Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Do dokonywania czynności prawnych w przypadku zarządu wieloosobowego upoważniony jest prezes zarządu lub wiceprezes zarządu samodzielnie, dwaj członkowie zarządu działający łącznie lub członek zarządu działający łącznie z prokurentem. W przypadku zarządu jednoosobowego, jedyny członek zarządu reprezentuje spółkę samodzielnie.

Oświadczenie osób działających w imieniu Emitenta stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

Zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum Informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.


Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu
Bogusław Kowalski

Prezes Zarządu

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	biuro@pcdm.pl
Adres strony internetowej:	www.pcdm.pl

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następujące części Memorandum:

(i) Rozdział IV - Dane o emisji – pkt 16

Osobami działającymi w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. są osoby fizyczne:

(ii) Piotr Teleon	Prezes Zarządu
(iii) Adam Narczewski	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem lub jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem działającym w granicach umocowania, za wyjątkiem pełnomocnika procesowego, który może działać samodzielnie w granicach umocowania.

**Oświadczenie osób działających w imieniu PCDM
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne


Piotr Teleon
Prezes Zarządu
Adam Narczewski
Wiceprezes Zarządu

IV. Dane o emisji lub sprzedaży

1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych:

Przedmiotem oferty jest 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11.000.000,00 (jedenaście milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do Wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone, przy czym większość zabezpieczeń zostanie ustanowiona po rozpoczęciu Emisji i po Dniu Przydziału.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: (a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, (b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści:

Podstawą prawną emisji jest art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach oraz Uchwała nr 1/10/2021 Zarządu Spółki z dnia 13 października 2021 roku w sprawie emisji Obligacji serii A, przyjmująca Warunki Emisji Obligacji. Warunki Emisji Obligacji stanowią Załącznik nr 8 do Memorandum Informacyjnego.

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych jest Zarząd Spółki.

Zgodnie z §19 ust. 2 wspólnicy Spółki działając poprzez Zgromadzenie Wspólników podejmują decyzję co do istotnych spraw Spółki. Wartość emisji wraz z kosztami Emisji nie przekracza dwukrotności kapitału zakładowego Spółki i art. 230 ksh nie stosuje się.

UCHWAŁA NR 1/10/2021

Zarządu Olkol Sp z.o.o.

z siedzibą w Oleśnicy

z dnia 13 października 2021 roku

w sprawie emisji Obligacji serii A przyjmująca Warunki Emisji Obligacji

§1

Zarząd Olkol Sp z.o. z siedzibą w Oleśnicy („Spółka”, „Emitent”) działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000 zł (jedenaście milionów złotych) („Obligacje Serii A”).

§2

1. Obligacje zostaną wyemitowane na okres dwóch lat, chyba że emisja zostanie skrócona lub wydłużona z zastrzeżeniem wydłużenia lub skrócenia o stosowny okres, zaś Spółka będzie wypłacała odsetki w okresach kwartalnych, przy czym Spółka wypłaci odsetki za pierwszy kwartał po upływie drugiego kwartału od Dnia Przydziału.
2. Wypłata odsetek rozpocznie się po upływie 6 miesięcy od Dnia Przydziału.
3. Spółka w Dniu Wykupu wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej, a także odsetki za ostatni okres odsetkowy.

§3

1. Obligacje Serii A będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 7,0% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

§4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii A zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii A będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

§5

1. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii A, stanowiących załącznik nr 1 do Uchwały.
2. Obligacje Serii A mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.
3. Obligacje Serii A nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
4. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii A.
5. Warunki Emisji Obligacji stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. **Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane:**

Prawa i obowiązki związane z Obligacjami

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
2. świadczenia pieniężnego polegającego na Wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na natychmiastowym lub wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych w Warunkach Emisji i Memorandum Informacyjnym.

Zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w Depozycie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW. W myśl art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie 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. Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji i będzie ją prowadził do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty Odsetek i Wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień Ustalenia Praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 5 (pięć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Dzień Ustalenia Praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu Wykupu Obligacji przypadać będzie na 5 (pięć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności: odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji; Odsetki; wartość nominalna.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Wyплата świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji wynosi 10 (dziesięć) lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionej przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu Wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 8 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w dokumentacji emisyjnej. Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy. Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach dokumentacji emisyjnej oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącego Załącznik nr 9.

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

Wysokość Oprocentowania

Obligacje serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,0% (słownie: siedem procent).

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000,00 \text{ zł} * r * D / 365 \text{ [zł]}$$

gdzie:

1.000,00 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

r - stopa procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Wysokość Odsetek będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

Wszelkie odsetki za opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego, naliczane będą w wysokości zgodnej z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Terminy, od których należy się Oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). 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).

Terminy ustalania praw do Oprocentowania

Dniem Ustalenia Praw do Oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

1. złożenia przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania wcześniejszego Wykupu oraz
2. złożenia przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania wcześniejszego Wykupu oraz
3. otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz
4. 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Terminy wypłaty Oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Pierwszy Dzień Płatności Odsetek nastąpi w dniu 28 kwietnia 2022 tj. po upływie 6 (słownie: sześciu) miesięcy od Dnia Przydziału.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem)	Dzień ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
I	Utworzenie Ewidencji	28 kwietnia 2022	21 kwietnia 2022
II	29 kwietnia 2022	28 lipca 2022	21 lipca 2022
III	29 lipca 2022	28 października 2022	21 października 2022
IV	29 października 2022	28 stycznia 2023	23 stycznia 2023
V	29 stycznia 2023	28 kwietnia 2023	21 kwietnia 2023
VI	29 kwietnia 2023	28 lipca 2023	21 lipca 2023
VII	29 lipca 2023	28 października 2023	23 października 2023

Terminy i zasady Wykupu Obligacji

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum.

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą należność główną, kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

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 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dniem Wykupu będzie 28 października 2023 roku.

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji przedterminowego Wykupu Obligacji przez Emitenta lub Obligatariuszy.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą Wykupu.

Emitent dokona Wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu Wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku Obligatariusza wskazanego w Formularzu Zapisu, rachunku pieniężnego Obligatariusza służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego Wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, wskazanego na Formularzu Zapisu lub na inny rachunek przez niego wskazany.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN). Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. W przypadku opóźnienia w wypłacie świadczeń wynikających z Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Wypłata Odsetek będzie następowała za pośrednictwem lub bez pośrednictwa KDPW.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z należnością główną.

Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

1. Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
2. Dom Maklerski (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych- podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych w Domu Maklerskim;
3. Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w KDPW i prowadzenie podmiotowego konta sponsora emisji.
4. Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent

Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

5. KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone:

Określenie rzeczy lub praw, na których ustanowiono zastaw lub hipotekę, z podaniem ich wartości i powołaniem opinii uprawnionego biegłego, wskazaniem położenia nieruchomości oraz podmiotu, w którego posiadaniu pozostają rzeczy objęte zastawem, a także informację, czy na rzeczy lub prawie ustanowiono również inne obciążenia - w przypadku gdy wierzytelności wynikające z papierów wartościowych zostały zabezpieczone przez ustanowienie zastawu lub hipoteki oraz omówienie istotnych warunków zabezpieczenia:

Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych, przy czym dokonanie zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Warunków Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach.

Emitent nie wyklucza dokonania kolejnych emisji obligacji w przyszłości. Zabezpieczenia ustanowione w ramach niniejszej emisji Obligacji zabezpieczają z równym pierwszeństwem wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, w tym również w ramach kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane, z zastrzeżeniem, że wówczas wartości zabezpieczeń musi zostać utrzymana na poziomie co najmniej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych obligacji, na co Obligatariusze wyrażają zgodę, o ile łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji nie przekroczy w jednym czasie 18.000.000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów złotych), co oznacza, że maksymalna suma hipoteczna zabezpieczająca wszystkie serie będzie wynosiła 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony). Nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia spowodowanie wpisu jakiegokolwiek zabezpieczenia na rzecz obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane, z równym pierwszeństwem jak Obligatariuszy do łącznej kwoty wyżej wskazanej, nawet jeśli będzie to wymagało podjęcia przez Emitenta, Administratora Zabezpieczeń lub podmiot ustanawiający zabezpieczenie działań nieprzewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji, Memorandum Informacyjnym lub umowie z Administratorem Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany, aby w takim przypadku wyrazić zgodę na dodatkowe zabezpieczenia obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM z równym pierwszeństwem jak Obligacje serii A. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości przedmiotowe postanowienie ma zastosowanie do wszelkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji serii A, w tym Zastawu oraz Hipoteki.

Łączna wartość zabezpieczeń Obligacji powinna utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości istniejących w danym momencie obligacji Emitenta, liczonej według ceny emisyjnej, co w przypadku wyemitowania i objęcia wszystkich Obligacji (obligacji serii A) oznacza kwotę nie mniejszą niż 16.500.000 zł (słownie: szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych). Emitent, zastawca Zastawu Rejestrowego właściciel Nieruchomości jest uprawniony, po dniu 1 maja 2022 roku, do żądania zmniejszenia sumy hipotecznej lub najwyższej sumy zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego, jeśli łączna wartość wyemitowanych i przydzielonych obligacji Emitenta pomnożona przez 150% będzie niższa niż 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) – każdorazowo do wartości wynoszącej 150% obligacji wszystkich serii Emitenta wyemitowanych i przydzielonych.

W związku z tym, w celu zapewnienia wskazanej wartości dopuszcza się sytuację, w której może nastąpić zmniejszenie wartości pojedynczego zabezpieczenia poniżej wartości wynikającej z dotychczasowej jego wyceny, o ile łączna wartość wszystkich zabezpieczeń, według obowiązującej w danym momencie ich wyceny, nie będzie niższa niż wskazany wyżej poziom.

Sposób realizacji zabezpieczeń określi umowa Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń. Umowa może w szczególności określić minimalną ilość Obligacji, których posiadacze mogą wystąpić o rozpoczęcie prowadzenia czynności przez Administratora Zabezpieczeń.

Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeśli będzie działał według instrukcji Obligatariuszy i jednocześnie w zgodzie z umową z Emitentem, WEO i Memorandum Informacyjnym oraz jeśli zaniechał działania przy braku stosownych wniosków Obligatariuszy, które według WEO, Memorandum Informacyjnego i umowy z Emitentem zobowiążą go do działania. Administrator Zabezpieczeń może uzależnić swoje działania od pokrycia ich kosztów przez Emitenta lub Obligatariuszy.

W przypadku, gdy Emitent lub podmiot trzeci jest zobowiązany ustanowić zabezpieczenia lub podjąć czynności związane z ustanowieniem zabezpieczenia do końca Dnia Przydziału i tego dnia nie ustanowi zabezpieczenia, jest on zobowiązany do niezwłocznego spowodowania ustanowienia zabezpieczeń.

Weksel własny

Weksel własny wystawiony zostanie przez Emitenta przed Dniem Emisji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku wystawieniem przez Emitenta weksla własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń stosowne porozumienie wekslowe.

Porozumienie wekslowe upoważnia Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla własnego w przypadkach określonych jako powodujących skutek w postaci wykupu Obligacji. Wypełnienie weksla może nastąpić do dnia 28 października 2025 roku. Po upływie tego terminu lub po dokonaniu całościowego wykupu wszystkich obligacji weksel własny zostanie zwrócony Emitentowi.

Maksymalna kwota na jaką Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel własny wyniesie 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji.

Na podstawie wypełnione weksla własnego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu obligacji w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji do wysokości stanowiącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony),, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 28 października 2025 roku oraz będzie uprawniony do wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach;

Zastaw na udziałach Ponar Sp. z o.o.

Obligacje będą zabezpieczone zastawem zwykłym („Zastaw Zwykły”) oraz zastawem Rejestrowym („Zastaw Rejestrowy”), łącznie zwane dalej „Zastawami” na poniżej przedstawionych zasadach.

Przedmiotem Zastawu Rejestrowego będzie 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) udziałów zastawcy w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł (słownie dziesięć milionów złotych) w Spółce Ponar Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu, ul. Stolarska 21, 34-300 Żywiec, zarejestrowanej w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000209243, NIP: 6751235592, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Zastaw zostanie ustanowiony przez spółkę CORSAIR Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 11/CD18, 40-082 Katowice, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000210925, NIP: 5532292098.

Wartość udziałów, wynosząca łącznie 30.691.066,61 zł (słownie: trzydzieści milionów sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych 61/100) została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez Małgorzatę Kuczewską – Łaska - rzeczoznawcę. Została ona wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wycena przedmiotu zastawu stanowi Załącznik nr 4 do Memorandum.

Przedmiot Zastawu nie jest przedmiotem innego obciążenia i nie zostaną dokonane jakiejkolwiek czynności skutkujące powstaniem takiego obciążenia w przyszłości oprócz prawa równego pierwszeństwa dla obligacji kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta, w szczególności nie będą obciążone w okresie trwania Zastawu, w sposób, który dawałby podmiotom trzecim wyższe pierwszeństwo zaspokojenia

Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony).

Zgody korporacyjne wymagane ze strony zastawcy do skutecznego obciążenia udziałów kapitale zakładowym zastawcy Zastawem zostaną przedłożone Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału.

Umowa zastawnicza, na mocy której zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy zostanie zawarta pomiędzy zastawcą, a Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek do sądu o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów zostanie złożony w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ww. zawarcia umowy zastawniczej.

Zastaw Rejestrowy będzie stanowić prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem ewentualnego równego pierwszeństwa obligacji kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta. W przypadku gdyby jednak sąd nie uznał ustanowienia tego rodzaju zabezpieczenia w odniesieniu tych serii, Zastaw Rejestrowy będzie ustanawiany osobno na każdą z serii obligacji z równym pierwszeństwem zaspokojenia.

Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń i podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zapewnienia takim nowym zastawom rejestrowym na przedmiocie Zastawu równego pierwszeństwa z Zastawem Rejestrowym.

Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń stosowną umowę. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu nastąpi według wyboru Administratora Zabezpieczeń:

1. w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego;
2. przez przejęcie na własność przedmiotu Zastawu Rejestrowego według wartości ustalonej w oparciu o wycenę zleconą przez Administratora Zabezpieczeń wybranemu przez niego profesjonalnemu podmiotowi, na koszt i ryzyko Emitenta;
3. w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez notariusza albo komornika.

Do czasu dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 (sześciu) miesięcy od jego prawomocnego wpisu, zabezpieczenie Obligacji będzie stanowił Zastaw Zwykły.

W terminie do Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawnicze pomiędzy zastawcą, a Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie których zostanie ustanowiony Zastaw Zwykły.

Zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Zwykłego nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zastaw Zwykły wygaśnie z chwilą dokonania prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 (sześciu) miesięcy od ww. wpisu.

Hipoteka

Ustanawia się hipotekę umowną w rozumieniu art. 65 ust. 1 ukwł, stanowiącą zabezpieczenie Obligacji („Hipoteka”), która zostanie ustanowiona przez Ponar Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu na rzecz (działającego na

rachunek Obligatariuszy) Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie, ul. Białoprądnicka 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 położonej w miejscowości Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8 („Nieruchomość”).

Wartość Nieruchomości została wyceniona na kwotę 8.525.700 (słownie: osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Maciej Mrocza, który sporządził operat szacunkowy. Podmiot ten został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Operat szacunkowy Nieruchomości 1 stanowi Załącznik nr 3 do Memorandum.

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony).

Zgody korporacyjne wymagane po stronie właściciela Nieruchomości do skutecznego obciążenia Hipoteki zostaną przedłożone Administratorowi Zabezpieczeń w terminie do Dnia Przydziału.

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną na pierwszym miejscu na kwotę 4.000.000 (słownie: cztery miliony złotych) zł na rzecz Uniqua TU S.A. z siedzibą w Łodzi.

Ustanowienie Hipoteki nastąpi po Dniu Przydziału poprzez złożenie w terminie do końca Dnia Przydziału w drodze stosownego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, które zostanie złożone przez właściciela Nieruchomości Administratorowi Zabezpieczeń (jako administratorowi Hipoteki) i będzie warunkiem (niewyłącznym) przekazania środków uzyskanych z Emisji na rachunek Emitenta.

Hipoteka wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia. Hipoteka zabezpiecza wszystkie obligacje Emitenta, w tym Obligacje oraz obligacje kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM.

Hipoteka może zostać podzielona i wpisana na dwóch lub większej ilości wolnych miejsc hipotecznych, przy czym w każdym przypadku będą to następujące po sobie miejsca począwszy od drugiego.

Ponadto, Administratorowi Zabezpieczeń, działającemu jako administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach w imieniu i na rzecz Obligatariuszy przysługuje roszczenie o przeniesienie jego Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne, na co właściciel Nieruchomości wyrazi zgodę, składając oświadczeniu o ustanowieniu Hipoteki.

Emitent zobowiązuje się do spowodowania opróżnienia pierwszego miejsca hipotecznego w terminie do dnia przypadającego na 9 miesięcy od Dnia Przydziału i w tym samym terminie do spowodowania złożenia przez właściciela Nieruchomości wniosku o przeniesienie Hipoteki na pierwsze miejsce w wykonaniu roszczenia przysługującego Administratorowi Zabezpieczeń, działającemu jako administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach w imieniu i na rzecz obligatariuszy.

Ponadto, niezależnie od powyższego, każdorazowo w razie wykreślenia wpisu znajdującego się na wyższym miejscu na to opróżnione miejsce będzie wpisywane, stanowiące część Hipoteki, roszczenie znajdujące się bezpośrednio za nim.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 ust. 1 pkt. 5 lub 6 kpc.

Szczegółowe kwestie dotyczące zaspokojenia z Hipoteki określa Umowa z Administratorem Zabezpieczeń.

Emitent spowoduje ponadto, że właściciel Nieruchomości złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 6 kpc do kwoty odpowiadającej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującej Obligatariuszom i Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie do dnia 13 października 2025 roku oraz wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.

Podanie firmy (nazwy), siedziby i adresu oraz wysokości kapitału własnego podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), z omówieniem istotnych postanowień umowy dotyczącej gwarancji lub zabezpieczenia - w przypadku gdy wierzytelności wynikające z papierów wartościowych zostały zabezpieczone gwarancją bankową lub zabezpieczeniem ustanowionym przez bank lub międzynarodową instytucję publiczną:

Nie dotyczy

Wskazanie Skarbu Państwa lub państwa członkowskiego lub podanie nazwy jednostki samorządu terytorialnego, siedziby i adresu jej urzędu, wielkości dochodów i wydatków za ostatni rok budżetowy, w tym także wielkości dochodów własnych - w przypadku gdy papiery wartościowe są gwarantowane bezwarunkowo i nieodwołalnie przez Skarb Państwa, państwo członkowskie lub jednostkę samorządu terytorialnego:

Nie dotyczy

5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych:

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 w Rozdziale IV niniejszego Memorandum.

6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją obligacji, zawierające:

Firma (nazwa) banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki, ich siedziby, adresy wraz z numerami telefonu lub faksu, określenie sądów rejestrowych i numerów rejestrów:

Administratorem Zabezpieczeń, działającym jako administrator Zastawu oraz administrator Hipoteki oraz administrator pozostałych zabezpieczeń obligacji jest Magdalena Grabek prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą, Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Puławska 41/5 (kod pocztowy: 02-508 Warszawa), NIP: 5211704261.

Wskazanie istotnych postanowień umowy z bankiem-reprezentantem, administratorem zastawu lub administratorem hipoteki:

Emitent ustanowił r.pr Martą Grabek Administratorem Zabezpieczeń w postaci weksla własnego Emitenta oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta oraz upoważniał ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych zabezpieczeń, a Administrator

ta oświadczył, iż przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń, który zostanie ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.

Emitent ustanowił r.pr Martą Grabek Administratorem Hipoteki oraz upoważnił ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z umów ustanawiających zabezpieczenia Obligacji i obowiązujących przepisów prawa, a Administrator ta oświadczył, iż przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Hipoteki w odniesieniu do Hipoteki.

Emitent ustanowił r.pr Martą Grabek Administratorem Zastawu oraz upoważnił ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy ustanawiającej Zastaw i Zastaw Rejestrowy i obowiązujących przepisów prawa, a Administrator ta oświadczył, iż przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zastawu, który zostanie ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.

W stosunku do wszystkich zabezpieczeń:

1. Działania podjęte przez Administratora o mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia albo tylko jeden lub niektórzy z Obligatariuszy złożyli do Administratora stosowne wnioski.
2. Administrator może powstrzymać się od podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osób trzecich wobec Administratora. Administrator może podejmować wszelkie działania, które są konieczne i pożądane dla zapewnienia przestrzegania przepisów prawa.
3. Administrator nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji, w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie tych informacji mogłoby, w opinii Administratora, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności albo spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora, Emitenta lub Obligatariuszy.
4. Pełnienie funkcji Administratora obejmuje:
 - a. reprezentowanie interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z przedmiotu zastawu (w szczególności poprzez wystąpienie z odpowiednim powództwem) i rozdisponowania uzyskanych kwot pieniężnych na poczet kwoty Wykupu i spłaty Odsetek, przy zachowaniu zasad podziału tych środków, określonych w niniejszej Umowie;
 - b. wykonywanie wszelkich obowiązków zastawnika wynikających z umowy o ustanowienie zabezpieczenia, w tym składanie stosownych wniosków i odwołań w ramach postępowań dotyczących zabezpieczeń.
5. Administrator jest uprawniony do weryfikacji wartości przedmiotu zabezpieczenia poprzez sprawdzenie wartości przedmiotu Zastawu na koszt Emitenta.
6. Administrator jest upoważniony do udzielania pełnomocnictw w zakresie czynności zmierzających do ochrony praw i interesów Obligatariuszy.
7. Administrator nie jest zobowiązany do badania czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach Obligatariuszy. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza co do wystąpienia naruszenia, w tym Przypadku Naruszenia, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu Obligatariusza.
8. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Administratora informacji o wymagalności choćby części Obligacji i otrzymania żądania rozpoczęcia procedury zaspokajania roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczenia złożonego przez co najmniej jednego Obligatariusza Administrator podejmie działania zmierzające do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia. Zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia będzie mogło nastąpić w sposób określony w umowie ustanowienia zabezpieczenia, przy czym Administrator jest uprawniony do wyboru, według swojego uznania, sposobu zaspokojenia z spośród sposobów wymienionych w umowie.
9. Niezależnie, Administrator jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od Obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.

10. Wykonując Umowę, Administrator uwzględniać będzie instrukcje Obligatariuszy co do działań, o ile nie są one sprzeczne z prawem oraz zasadami należytej staranności.
11. Administrator podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, kierując się przy tym wydawanymi przez nich instrukcjami, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
12. Wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje Administrator będzie przekazywał Emitentowi, który zobowiązuje się je publikować na stronie internetowej o adresie www.olkol.pl. Administrator Zastawu może - wedle własnego uznania i możliwości - przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej lub za pośrednictwem Agenta Emisji.
13. Emitent zobowiązuje się do pełnej współpracy z Administratorem w celu należytego wykonania niniejszej Umowy.
14. Emitent zobowiązany jest do przekazywania Administratorowi:
 - a. wszelkich informacji, danych, raportów, wycen, zawiadomień co do których zobowiązany będzie na podstawie umowy, Warunków Emisji Obligacji lub Memorandum Informacyjnego;
 - b. informacji o zaistnieniu podstaw do wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - c. potwierdzeń zapłaty odsetek Obligatariuszom (na żądanie Administratora Zastawu);
 - d. informacji o spadku wartości przedmiotu zabezpieczenia poniżej 150 % wartości nominalnej pozostających do wykupu Obligacji;
 - e. informacji o zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na zdolność realizacji przez Emitenta uprawnień Obligatariuszy;
 - f. niezwłocznie - nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia nastąpienia zdarzenia uzasadniającego przekazanie informacji lub otrzymania wezwania do przedłożenia informacji od Administratora.
15. Emitent zobowiązany jest także do spowodowania udostępniania Administratorowi, na jego żądanie, poświadczonych kopii dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym przedmiotu Zastawu oraz do przedstawiania Administratorowi, na jego żądanie, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego przedmiotu zabezpieczenia.
16. Emitent zobowiązał się spowodować aby Zastawca:
 - a. nie wycofał wniosku do rejestru zastawów ani nie podejmował działań zmierzających do niewpisania lub wykreślenia Zastawu albo wpisania go w niewłaściwym kształcie;
 - b. nie podejmował żadnych działań, zmierzających do zmiany lub wykreślenia prawidłowo dokonanego wpisu, w tym w szczególności od takiego wpisu nie składał środków odwoławczych.

Wskazanie obowiązków emitenta wobec banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki:

Emitent zobowiązał się, że: w terminie do końca Dnia Przydziału doprowadzi do zawarcia pomiędzy Administratorem Zastawu a właścicielem udziałów w spółce PONAR Sp. z o.o. - CORSAIR Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 11/CD18, 40-082 Katowice, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000210925, NIP: 5532292098 jako zastawcy umowy Zastawu Zwykłego oraz w terminie 7 Dni Roboczych od Dnia Przydziału spowoduje, że Zastawca zawrze z Administratorem Zastawu umowę Zastawu Rejestrowego, a także, że wniosek do sądu o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów zostanie złożony w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia ww. zawarcia umowy zastawniczej.

Emitent zobowiązał się spowodować, iż Zastaw zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Warunków Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnego dotyczących zapewnienia równego pierwszeństwa zabezpieczenia kolejnych serii obligacji kolejnych serii, jeśli zostaną one wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM do najwyższej sumy

zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), a także iż, zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu obciążonego Zastawem Rejestrowym będzie mogło nastąpić, według wyboru Administratora lub instrukcji Obligatariuszy:

1. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
2. poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o który mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
3. poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

Emitent zobowiązał się spowodować, aby Ponar Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu nie później niż do końca Dnia Przydziału złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Obligatariuszy, w imieniu i na rzecz na mocy niniejszej Umowy będzie działał Administrator Hipoteki i na podstawie którego to oświadczenia, nie później niż do końca Dnia Przydziału został do właściwego sądu złożony wniosek o wpis Hipoteki zgodny z niniejszą Umową, Warunkami Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnym.

Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki musi adresować co najmniej poniższe zobowiązania, wynikające z Warunków Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnego:

1. Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
2. Hipoteka wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia. Hipoteka zabezpiecza wszystkie obligacje Emitenta, w tym Obligacje oraz obligacje kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane i Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do złożenia stosownych zgód umożliwiających zabezpieczenia kolejnych serii obligacji z równym pierwszeństwem zabezpieczenia jak Obligacje serii A.
3. Hipoteka może zostać podzielona i wpisana na dwóch lub większej ilości wolnych miejsc hipotecznych, przy czym w każdym przypadku będą to następujące po sobie miejsca począwszy od drugiego.
4. Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz Obligatariuszy będzie przysługiwało roszczenie o przeniesienie jego Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne, na co właściciel Nieruchomości wyrazi zgodę;

Emitent zobowiązał się nie podejmować i spowodować, aby żaden podmiot, w tym spółka PONAR Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu:

1. nie wycofała wniosku do sądu wieczystoksięgowego ani nie podejmowała działań zmierzających do niewpisania lub wykreślenia Hipoteki albo wpisania jej w niewłaściwym kształcie;
2. nie podejmowała żadnych działań, zmierzających do zmiany lub wykreślenia prawidłowo dokonanego wpisu, w tym w szczególności od takiego wpisu nie składała środków odwoławczych
3. nie podejmowała działań zmierzających do zmniejszenia wartości Hipoteki, pogorszenia jej stanu, zaniedbania lub powstania wad fizycznych lub prawnych;

Ponadto, Emitent zobowiązał się spowodować, aby:

1. w przypadku konieczności złożenia oświadczeń dot. Hipoteki lub Nieruchomości, w szczególności w związku z opróżnieniem pierwszego miejsca hipotecznego, właściciel Nieruchomości złożył oświadczenia, które będą w pełni urzeczywistniały interes Obligatariuszy, z zastrzeżeniem ewentualnego równego pierwszeństwa obligatariuszy kolejnych serii Emitenta, jeśli takie obligacje zostaną wyemitowane;
2. Nieruchomość była utrzymywana we właściwym stanie, zgodnie z zasadami dobrej gospodarki;
3. właściciel nieruchomości umożliwiał inspekcję Nieruchomości oraz przekazywał wszystkie dokumenty na każde żądanie Administratora Hipoteki;
4. przed ustanowieniem Hipoteki zostały wyrażone wszelkie niezbędne zgody;
5. Administrator Hipoteki był niezwłocznie informowany o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na Hipotekę, w tym dotyczących PONAR Sp. z o.o., takich jak powstanie niewypłacalności, upadłość, restrukturyzacja lub likwidacja.

Administrator Hipoteki może według uznania żądać zaspokojenia z całości lub z części Nieruchomości.

Emitent zobowiązał się do spowodowania opróżnienia pierwszego miejsca hipotecznego w terminie do dnia przypadającego na 9 miesięcy od Dnia Przydziału i w tym samym terminie do spowodowania złożenia przez właściciela Nieruchomości wniosku o przeniesienie Hipoteki na pierwsze miejsce w wykonaniu roszczenia przysługującego Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz obligatariuszy.

Ponadto, niezależnie od powyższego, każdorazowo w razie wykreślenia wpisu znajdującego się na wyższym miejscu na to opróżnione miejsce będzie wpisywane, stanowiące część Hipoteki, roszczenie znajdujące się bezpośrednio za nim.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Nie później niż do końca Dnia Przydziału, Emitent zobowiązał się ustanowić tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości stanowiącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 28 października 2025 roku Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Zgodnie z zawartą umową, Emitent wystawił weksel własny na rzecz Administratora Zabezpieczeń tytułem zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a w związku wystawieniem przez Emitenta weksla własnego zawarł on z Administratorem Zabezpieczeń stosowne porozumienie wekslowe.

Porozumienie wekslowe upoważnia Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla własnego w przypadkach określonych jako powodujących skutek w postaci wykupu Obligacji, wynikających z Warunków Emisji Obligacji lub Memorandum Informacyjnego. Wypełnienie weksla może nastąpić do dnia 28 października 2025 roku. Po upływie tego terminu lub po dokonaniu całościowego wykupu wszystkich obligacji weksel własny zostanie zwrócony Emitentowi. Maksymalna kwota na jaką Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel własny wynosi 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Wskazanie obowiązków banku-reprezentanta, administratora zastawu lub administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez ten bank lub tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy:

W przypadku uznania przez Administratora, że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest poważnie zagrożone, Administrator działając w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy jest uprawniony do złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi, a w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w odpowiednich przepisach prawa lub w WEO Administrator działając w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy jest w szczególności upoważniony do:

1. wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi;
2. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta;
3. wszczęcia egzekucji wobec Emitenta;
4. podjęcia pozostałych działań przewidzianych w Umowie.

Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w wyniku realizacji bądź egzekucji z przedmiotów zabezpieczenia będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w umowie z Administratorem, Warunki Emisji Obligacji, Memorandum Informacyjnym oraz umowach ustanowienia danego zabezpieczenia, w szczególności z uwzględnieniem specyfiki danego zabezpieczenia i warunków jego realizacji.

Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji lub realizacji zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu.

Administrator zaliczy kwoty uzyskane na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:

1. udokumentowane i uzasadnione koszty i wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w tym Wynagrodzenie określone w niniejszej Umowie, które nie zostały pokryte przez Emitenta [grupa pierwsza];
2. wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji [grupa druga];
3. Odsetki od Obligacji lub inne świadczenia związane z Obligacjami [grupa trzecia];

Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności należących do wszystkich grup, to należności dalszej grupy zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej grupy. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej grupy to należności danej grupy zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.

Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń.

W przypadku konieczności podejmowania przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Emitenta z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów takich działań a Emitent zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.

W przypadku niezyskania od Emitenta zaliczki na poczet kosztów podejmowanych przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Obligatariusza występującego z żądaniem podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia jego praw z tytułu Obligacji z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów koniecznych do podjęcia działań przez Administratora, a Obligatariusz ten, zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.

Po zaspokojeniu wszystkich wierzytelności, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania obciążeń z przedmiotu zabezpieczeń (jeżeli nie dojdzie do zaspokojenia z takiego przedmiotu) oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku realizacji lub egzekucji z zabezpieczeń.

7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta:

Z Obligacji nie wynikają uprawnienia do pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta:

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego Wykupu Obligacji w przypadku:

1. gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych poniżej;
2. żądania wcześniejszego Wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych poniżej.

Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu Wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach, 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.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają Wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie: (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu wcześniejszego Wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji tylko w przypadku i zasadach określonych w pkt 8 w Rozdziale IV niniejszego Memorandum Informacyjnego.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi. Obligatariusz może żądać Wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.

Zawiadomienie z żądaniem przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres PCDM, Administratora Zabezpieczeń i Emitenta.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji. Realizując żądania wcześniejszego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza związany z naruszeniem przez Emitenta innych obowiązków

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji w przypadku („Przypadki Naruszenia”):

1. braku uzyskania przez Emitenta lub jego spółki zależne, przychodów ze sprzedaży z kontrahentem PKP Intercity S.A. na poziomie minimum 34.000.000,00 mln zł w roku 2022 oraz 31.000.000,00 mln zł w pierwszym półroczu 2023, wykazanych w sprawozdaniach finansowych (co najmniej bilans, rachunek wyników oraz zestawienie zmian w kapitale własnym) odpowiednio w rocznym sprawozdaniu finansowym i półrocznym bilansie. Emitent zobowiązuje się sporządzić sprawozdania w terminie 150 dni od daty zakończenia okresu oraz przekazać je Administratorowi Zabezpieczeń oraz PCDM w terminie 15 dni.
2. odstąpienie przez PKP Intercity S.A. z winy Emitenta od umów trwających w Dniu Emisji zawartych z Emitentem lub jego spółkami zależnymi. Przypadkiem Naruszenia nie będzie wygaśnięcie umowy w związku z wykonaniem umowy lub zastąpienie umowy jaką kontrahenci wypowiedzą, inną, ekwiwalentną lub wyższą umową co do wartości kontraktu.
3. rozporządzenie więcej niż 50% udziałami Emitenta przez jego udziałowca na Dzień Emisji za cenę lub po wartości niższej niż wartość godziwa;
4. w przypadku, o którym mowa w pkt. 3 – nieprzekazanie w terminie 7 dni na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń lub PCDM dokumentu wyceny przedsiębiorstwa Emitenta, stanowiącego podstawę transakcji, sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria profesjonalizmu i niezależności;
5. brak złożenia do rejestru zastawów przez Emitenta w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego;
6. brak złożenia wniosku o ujawnienie hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym do dnia przypadającego w terminie 9 miesięcy od Dnia Przydziału;
7. Emitent wypłaci dywidendę lub jej ekonomiczny ekwiwalent w jakiegokolwiek wysokości;
8. Emitent będzie posiadał na koniec jakiegokolwiek kwartału kalendarzowego po 1 stycznia 2022 roku wymagalne zobowiązania powyżej kwoty 2.500.000 (słownie dwa miliony pięćset tysięcy złotych) z wyłączeniem zobowiązań względem podmiotów powiązanych oraz Ponar Sp. z o.o.;
9. wobec Emitenta zostaną wszczęte postępowania egzekucyjne na kwotę co najmniej 2.500.000,00 (słownie dwa miliony pięćset tysięcy złotych) zł z wyłączeniem postępowania ujawnionego w punkcie 10 Rozdziału V Memorandum;
10. wszczęcie postępowań upadłościowego, likwidacyjnego lub restrukturyzacyjnego Emitenta;
11. wystąpienie przesłanek niewypłacalności Emitenta ;
12. niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończonego kwartału. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;

Emitent zobowiązuje się niezwłocznie podać do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.olkol.pl, a także listownie na adres Administratora Zabezpieczeń oraz PCDM informację o wystąpieniu Przypadku Naruszenia.

Emitent przed podjęciem czynności, stanowiącej Przypadek Naruszenia może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy, celem wyrażenie zgody na podjęcie decyzji. W przypadku pozytywnej uchwały dana czynność nie będzie powodowała powstania prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza.

Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.

Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres PCDM, Administratora Zabezpieczenia i Emitenta.

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji. Realizując żądania wcześniejszego Wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego Wykupu całości lub części Obligacji Serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”).

Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego Wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego Wykupu (Wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.

Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających wcześniejszemu Wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji.

Każdorazowo w przypadku skorzystania z wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia wcześniejszego Wykupu. W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii A, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie). Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych:

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

10. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony - wskazanie tego progu:

Emitent nie określił minimalnej liczby Obligacji, które powinna być subskrybowana, aby Oferta doszła do skutku, w związku z czym próg dojścia Oferty w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

Emitent jest uprawniony do nieprzydzielenia Obligacji według własnego uznania, niezależnie od wartości zebranych w ramach Oferty środków.

11. W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo: szczegółowy opis przedsięwzięcia, do którego przychodów lub majątku służy obligatariuszom prawo zaspokojenia z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, wskazanie, czy emitent ograniczył odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z obligacji do przychodów lub majątku określonego przedsięwzięcia, wskazanie banku prowadzącego rachunek bankowy, na który będą wpływać przychody z przedsięwzięcia, i wskazanie numeru tego rachunku oraz zasad dokonywania z niego wypłat, szczegółowy opis zasad obliczania przychodów przedsięwzięcia wraz ze wskazaniem, do jakiej części przychodów oraz odpowiednio majątku przysługuje obligatariuszom prawo pierwszeństwa w zaspokajaniu swoich roszczeń:

Nie dotyczy

12. W przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, zamieszcza się dodatkowo informacje o: łącznej wartości wierzytelności, ich charakterze, ustanowionych na nich zabezpieczeniach, szacunkowym oprocentowaniu oraz o ogólnej ocenie wypłacalności dłużników z tytułu tych wierzytelności, prawach emitenta w stosunku do wierzytelności, zasadach dochodzenia roszczeń z tytułu tych wierzytelności:

Nie dotyczy

13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych;

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa transakcyjnego, prawnego, oferowania, a także koszty wycen i opłat na nie więcej niż 1.300.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta tysięcy złotych) przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku:

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOF osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 (sto osiemdziesiąt trzy) dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji osób fizycznych

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy PDOF odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy PDOF zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 ustawy PDOF w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy PDOF, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b ustawy PDOF, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 pkt a) ustawy PDOF przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 ustawy PDOF, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 ustawy PDOF jest opodatkowany zryczałtowanym 19- procentowym podatkiem

dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 ustawy PDOF, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOP podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady odsetki są ujmowane jako przychód w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ustawy PDOP). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia obligacji koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odpłatnego zbycia, co do zasady łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 ustawy PDOP). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 ustawy PDOP). Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników.

Jeżeli Obligacje znajdują się na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten rachunek, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Stosownie do art. 26 ust. 2a ustawy PDOP, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy PDOF osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy PDOP podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

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

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego 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 Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą 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.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

1. rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
2. rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% (jeden procent), który zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 (czternastu) dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Odpowiedzialność płatnika

Płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów - w przypadku gdy Emitent zawarł takie umowy:

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji.

16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych, w tym co najmniej wskazanie:

Grupy inwestorów, do których oferta jest kierowana:

Oferta kierowana jest do:

1. osób fizycznych,
2. osób prawnych,
3. jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającymi z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia.

W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person”, zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działające w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna Obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji, w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży:

Oferta rozpocznie się z chwilą rozpoczęcia udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego. Poszczególne czynności związane z Ofertą Publiczną będą wykonywane we wskazanych poniżej terminach:

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	13 października 2021
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	13 października – 28 października 2021
Przydział Obligacji	29 października 2021

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie. Emitent może zarówno podjąć decyzję o wydłużeniu terminów oferty, jak i jej skróceniu w przypadku wcześniejszego objęcia zapisami maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

W przypadku przedłużenia któregoś z powyższych terminów, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu. W przypadku przesunięcia któregoś z tych terminów na późniejszy okres, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia biegu pierwotnego terminu. W przypadku skrócenia któregoś z tych terminów lub przełożenia go na okres wcześniejszy, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, nie później niż w dniu tego wcześniejszego terminu. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum Informacyjnego termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Oferty.

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie suplementu do Memorandum Informacyjnego w formie komunikatu aktualizującego podanego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: www.olkol.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl

Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Memorandum Informacyjnego. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Memorandum Informacyjnego w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz terminu związania zapisem:

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się do 11.000 (słownie: jedenaście tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Obligacji jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Oferowanie odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Ofercie oraz Emitencie.

Oferata jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

W związku ze złożeniem zapisu Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną.

Inwestor musi liczyć się z możliwością poniesienia kosztu otwarcia rachunku papierów wartościowych, w przypadku gdy nie jest właścicielem takiego rachunku, a chciałby, aby Obligacje były na nim zapisane po ich rejestracji w Depozycie.

Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z PCDM umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych. W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z PCDM w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie papierowej albo elektronicznej.

Zapis na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego Memorandum, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator> ;
- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: obligacje@pcdm.pl zawierającego skan podpisanego dokumentu;

- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku nr 6 lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

Zapisy składane elektronicznie powinny zostać złożone najpóźniej do godziny 23.59 w ostatnim dniu przyjmowania Zapisów.

W każdym z Punktów Obsługi Klientów przyjmujących zapisy na Obligacje można uzyskać informację o szczegółowych zasadach dokonywania zapisów i ich opłacania.

W przypadku zapisów składanych korespondencyjnie albo kanałem elektronicznym, wymagane jest również dołączenie do nich kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość (zawierającego PESEL lub/i zdjęcie). Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 5 (pięć) Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej. Pojedynczy zapis na mniej niż 5 (pięć) Obligacji będzie uważany za nieważny. Zapis opiewający na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej będzie traktowany jak zapis na łączną liczbę Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Dopuszczalne jest składanie zapisów za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika.

Pełnomocnictwo wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku Inwestora, który nie zawarł wcześniej z PCDM umowy świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych, a umowa taka jest zawierana przez pełnomocnika, Inwestor musi osobiście wypełnić formularz identyfikacji klienta. Formularz ten musi zostać przedstawiony przez pełnomocnika wraz z dokumentem pełnomocnictwa. Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać przekazany PCDM najpóźniej wraz ze złożeniem zapisu. Składając zapis na Obligacje pełnomocnik okazuje pracownikowi PCDM dokument tożsamości. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał pełnomocnictwa powinien zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów. Wymagane jest również dołączenie do niego kopii dowodu tożsamości i kopii dokumentu poświadczającego tożsamość zarówno mocodawcy, jak i pełnomocnika. Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Memorandum Informacyjnego zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w Formularzu Zapisu na Obligacje.

Zapis, który nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w dokumentacji emisyjnej.

Składając zapis na Obligacje Inwestor lub jego pełnomocnik może złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Obligacji, która umożliwi zapisanie Obligacji na rachunku papierów wartościowych Inwestora po ich rejestracji w Depozycie.

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania PCDM informacji o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego w dyspozycji deponowania numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego ten rachunek niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej.

W razie składania zapisu i dyspozycji deponowania przez pełnomocnika, w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z PCDM.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedojsięciu oferty publicznej Obligacji do skutku.

Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i ceny emisyjnej Obligacji.

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na rachunek Prosper Capital Domu Maklerskiego, prowadzony przez PKO Bank Polski S.A. o numerze:

42 1020 1026 0000 1302 0473 7799

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym PCDM najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku PCDM), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

Tytuł wpłaty powinien zawierać:

1. numer PESEL (REGON lub inny numer identyfikacyjny),
2. imię i nazwisko (nazwę firmy osoby prawnej) Inwestora,
3. adnotację „Zapis na obligacje serii A Olkol Sp. z o.o. sp. z o.o.”

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu pełnego i terminowego wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 (pięć) sztuk) nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Inwestorzy mogą opłacać Obligacje dokonując wielokrotnych przelewów, których wartość będzie podlegała sumowaniu.

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na Obligacje Oferowane jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum Informacyjnego, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może wycofać zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w PCDM, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. suplement będzie zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody przez Inwestora. W związku z tym w przypadku opublikowania suplementu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo wycofania zgody przypadałaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a suplement będzie zawierał informacje o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo wycofania zgody. Osoby, które nie złożyły oświadczenia o wycofaniu zgody w związku z opublikowaniem suplementem do Memorandum Informacyjnego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym suplemencie Memorandum. W przypadku wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, PCDM zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych bez żadnych odsetek ani odszkodowań.

Terminy i szczegółowe zasad przydziału papierów wartościowych.

Przydział Obligacji zostanie dokonany w dniu 29 października 2021 roku.

Przydział Obligacji i przekazanie środków z Emisji z rachunku PCDM na rachunek Emitenta mogą zostać dokonane jedynie po kumulatywnym spełnieniu się następujących warunków:

1. przedstawieniu PCDM uchwały przydziałowej, sporządzonej zgodnie z przepisami prawa i Memorandum Informacyjnym;
2. przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dokumentów i zgód korporacyjnych podmiotów trzecich niezbędnych do ustanowienia Zabezpieczeń;
3. ustanowieniu Zastawu Zwykłego na zasadach opisanych w niniejszym Memorandum;
4. złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz złożeniu wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki;
5. potwierdzeniu przez Agenta Emisji prawidłowości przeprowadzenia Emisji.

W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa powyżej emisja Obligacji Serii A nie dochodzi do skutku, a środki podlegają zwrotowi nie później niż po upływie 60 dni od planowanego Dnia przydziału.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligacje, zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym.

Jeżeli liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać zasadom przedstawionym poniżej.

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień

Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).

Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane.

Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: www.olkol.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli i opłacili zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek oraz tego samego dnia) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecjonalną, tj. według własnego uznania Emitenta.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.

W przypadku, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje nie zostaną przydzielone Obligacje lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Obligacji niż ta, na którą złożono zapis, nadpłacone kwoty zostaną zwrócone Inwestorowi w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia dokonania przydziału Obligacji.

W przypadku wycofania zgody na nabycie Obligacji w związku z udostępnieniem suplementu do Memorandum Informacyjnego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM u oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

Przypadki, w których oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty.

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o nieprzydzieleniu Obligacji pomimo zakończenia Oferty lub nie przydzielić ich z uwagi na spełnienie warunków wymaganych do dokonania przydziału i zwolnienia środków z rachunku PCDM.

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty. Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazywania nowych terminów Oferty. Terminy te Spółka, może ustalić później, a informacja zostanie przekazana niezwłocznie po jej ustaleniu, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

Sposób i forma ogłoszenia o: dojeździe albo niedojeździe oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu.

W przypadku dojeźdia albo niedojeźdia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: www.olkol.pl oraz na stronie internetowej PCDM www.pcdm.pl.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania albo nieprzydzieleniu Obligacji informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: www.olkol.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie suplementu do Memorandum Informacyjnego w sposób w jaki został udostępniony Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: www.olkol.pl oraz na stronie internetowej PCDM: www.pcdm.pl.

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy zostaną przez Emitenta uznane za wiążące, a wpłaty na Obligacje nie będą podlegać automatycznemu zwrotowi Inwestorom. Osoby, które wyraziły zgodę na nabycie Obligacji mają natomiast prawo do wycofania zgody w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu do Memorandum Informacyjnego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone PCDM.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedojeździe Oferty do skutku albo dnia ogłoszenia przez Emitenta o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty albo o nieprzydzieleniu Obligacji, albo w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody w przypadku zawieszenia oferty.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.

Celem Emisji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Emitenta oraz na realizację kontraktów remontowych z kontrahentami Emitenta.

Emitent będzie alokował środki z Emisji w sposób uznaniowy na każdą z umów, w zależności od bieżącej sytuacji, finansowej, płynnościowej i zapotrzebowania na pokrycie kosztów bieżących. Cele Emisji nie ulegną zmianie.

V. Dane o Emitencie i jego działalności

- Firma (nazwa), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej:**

Nazwa (firma) Emitenta:	Olkol Sp. z o.o.
Kraj:	Polska
Siedziba:	Oleśnica
Adres:	ul. Moniuszki 20
Numer KRS:	0000552751
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy Wrocław Fabryczna Wydział IX Gospodarczy KRS
REGON:	361271819
NIP:	9112010600
Telefon:	+48 71 39 95 100
Poczta e-mail:	info@olko.pl
Strona www:	www.olkol.pl

2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z Umową Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, wraz z podaniem daty dokonania tego wpisu, a w przypadku, gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został zarejestrowany w dniu 10 kwietnia 2015 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000552751. Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5. Krótki opis historii Emitenta:

Olkol sp. z o.o. jest firmą świadczącą usługi w zakresie napraw i modernizacji taboru kolejowego, specjalizując się w poddawaniu tym zabiegom przede wszystkim lokomotyw elektrycznych. Spółka powstała w 2015 r. i prowadzi działalność na terenie dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego (ZNTK) w Oleśnicy (na mocy umowy z syndykiem masy upadłościowej tego przedsiębiorstwa) – jej aktywność stanowi rozwinięcie doświadczenia i możliwości technicznych tej firmy. Jej podstawową działalnością jest kompleksowy serwis taboru

kolejowego wraz z pełnym odbiorem komisarycznym i dozorowym. Spółka zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę pracowniczą z długoletnim doświadczeniem w zakresie modernizacji, napraw i bieżącego utrzymania taboru kolejowego, co gwarantuje wysoką jakość świadczonych usług.

Oferta firmy obejmuje naprawy na wszystkich poziomach utrzymania (P1-P5) lokomotyw elektrycznych wykorzystywanych zarówno w ruchu pasażerskim, jak i towarowym. Spółka prowadzi również naprawy zestawów kołowych, silników trakcyjnych, aparatury i maszyn pomocniczych wspomnianych pojazdów kolejowych. Wśród klientów firmy wymienić można największych w kraju przewoźników pasażerskich (m.in. PKP Intercity), towarowych (PKP Cargo, Rail Polska, CTL Logistics, PCC Intermodal, Captrain, DLA, Logistics & Transport Company, HSL Polska) jak i inne spółki aktywne na polskim rynku taborowym (Cargounit Sp. z o.o., PKP CargoTabor, PKP Intercity Remtrak). Wśród najistotniejszych podmiotów na rzecz których Olkol sp. z o.o. świadczy usługi naprawcze, wymienić należy PKP Intercity (naprawa i modernizacja lokomotyw elektrycznych i spalinowych. (EU/EP07, EP08, EP09 i SM42)), Cargounit Sp. z o.o., (naprawy główne i modernizacje lokomotyw ET22 i EU07) oraz prywatnych przewoźników kolejowych (naprawy lokomotyw ET22 i EU07).

Poza doświadczeniem w wykonywaniu napraw na różnym poziomie utrzymania, spółka dysponuje unikalnymi na skalę krajową możliwościami modernizacyjnymi lokomotyw EU07 (najpopularniejszymi lokomotywami uniwersalnymi w Polsce) do standardu EU07A. W tym zakresie bazuje na doświadczeniu ZNTK Oleśnica, która zrealizowała dla PKP Intercity przebudowę łącznie trzech takich jednostek w 2011 i 2014 r. Przedsięwzięcie takie to pionierska, głęboka, zaawansowana modernizacja pojazdu, zakładająca przede wszystkim zabudowę silników asynchronicznych i podniesienie prędkości maksymalnej lokomotywy do 160 km/h, a także zapewnienie ergonomiczności pracy maszynisty i obniżenia kosztów utrzymania pojazdu. Obecnie spółka rozpoczęła realizację projektu modernizacyjnego na rzecz PKP Intercity, zakładającego głęboką modernizację 20 lokomotyw EP/EU07. Olkol może się także pochwalić innymi wykonanymi przedsięwzięciami modernizacyjnymi, m.in. lokomotyw EP07 należących do wspomnianego przewoźnika. Spółka posiada 6 własnych lokomotyw w tym 1 typu EU07, 1 typu ET21 i 4 typu SM42. Lokomotywy te są na różnych etapach napraw P4 i P5. Na ich bazie Spółka jako pierwsza na polskim rynku świadczy usługę lokomotywy zastępczej na czas naprawy. Część lokomotyw po zakończeniu naprawy będzie dzierżawiona lub wystawiona na sprzedaż.

Misją firmy jest świadczenie wysokiej jakości usług naprawczych i modernizacyjnych taboru kolejowego dla podmiotów aktywnych na rynku przewozowym w naszym kraju, przyczyniając się tym samym do zwiększenia niezawodności i jakości najbardziej ekologicznego środka transportu we współczesnej gospodarce – transportu szynowego. Krótkoterminowym celem działalności spółki jest zaspokajanie obecnych potrzeb naprawczych i modernizacyjnych lokomotyw elektrycznych należących do krajowych przewoźników kolejowych, firm dzierżawiących tabor kolejowy oraz innych podmiotów związanych z krajowym rynkiem przewozowym. Jako cel długoterminowy przedsiębiorstwa wskazać należy przemianę w wyspecjalizowane, nowoczesne centrum świadczące kompleksowe usługi napraw i modernizacji różnych rodzajów pojazdów kolejowych o znaczeniu regionalnym, bazujące na unikalnym doświadczeniu i możliwościach technicznych, nowoczesnych technologiach i korzystnym położeniu geograficznym. Realizacja tego założenia możliwa będzie poprzez następujące działania:

1. odnowę parku maszynowego wykorzystywanego przez firmę,
2. inwestycje w nowoczesne, energooszczędne technologie – oparte na wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii,
3. wdrożenie nowoczesnych metod zarządzania i oceny jakości realizacji projektów,
4. poszerzenie kompetencji o prowadzenie prac naprawczych i utrzymaniowych lokomotyw spalinowych,
5. dywersyfikację portfela zamówień poprzez świadczenie usług również dla klientów zagranicznych – pochodzących z Republiki Czeskiej, Słowacji, czy Niemiec.

Emitent dużą wagę przykładając aktualnie do prac rozwojowych ze szczególnym uwzględnieniem cyfryzacji i digitalizacji. Niemiecka firma konsultingowa specjalizująca się w logistyce i sektorze kolejowym SCI Verkehr GmbH w najnowszym raporcie "Worldwide Rolling Stock Manufacturers 2021" zauważa, że jedną z szans rozwojowych dla firm zajmujących się taborami kolejowymi jest cyfryzacja ze szczególnym uwzględnieniem aplikacji koncentrujących się na "digital maintenance" i "condition monitoring".

Emitent w konsorcjum z Politechniką Wrocławską i warszawską spółką technologiczną SIM FACTOR również zdefiniowali taką potrzebę biznesową i w listopadzie 2021 rozpoczęła realizację projektu B+R "Innowacyjny system

predykcyjnej eksploatacji układu lokomotywa-otoczenie z wykorzystaniem technologii rozszerzonej rzeczywistości". Jest to związane z tym, że 26 lipca bieżącego roku NCBiR opublikował na swojej stronie oficjalną listę projektów złożonych w pierwszej rundzie w ramach konkursu 1/1.1.1/2021 Działanie 1.1 "Projekty B+R przedsiębiorstw", Poddziałanie 1.1.1 „Badania przemysłowe i prace rozwojowe realizowane przez przedsiębiorstwa”.

Ocenie według kryteriów zostało poddanych 175 wniosków i zgodnie z zatwierdzoną 23 lipca 2021 r. listą rankingową, 76 projektów zostało wybranych do dofinansowania, na łączną kwotę dofinansowania 607 952 175,05 PLN, a 99 projektów nie zostało wybranych do dofinansowania. Wśród tych 76 projektów jest przedmiotowy projekt zgłoszony przez konsorcjum w składzie OLKOL Sp. z o.o. (Lider konsorcjum) oraz Politechnika Wrocławska i Sim Factor Sp. z o.o. jako konsorcjanci. Wartość projektu : 10 011 779,30 PLN. Kwota dofinansowania : 6 367 159,65 PLN. Czas trwania projektu : 27 miesięcy

Zadaniem projektu będzie przeprowadzenie prac rozwojowych w celu opracowania prototypu kompleksowych narzędzi wspierających pracowników firm zajmujących się serwisem taboru kolejowego. Jednym z elementów takiego wsparcia będzie opracowane rozwiązanie dotyczące podejścia predykcyjnego pozwalającego w sposób proaktywny diagnozować stan lokomotywy i infrastruktury torowej w czasie rzeczywistym oraz zgłaszać działania zapewniające utrzymanie ciągłości ruchu. Zbadane zostanie systemowe rozwiązanie monitorowania, rejestrowania i raportowania nieprawidłowego zachowania elementów składowych taboru, na podstawie automatycznej analizy online danych z czujników. Ciągłe monitorowanie stanu taboru odbywać się będzie w celu natychmiastowego wykrycia ewentualnych niepokojących objawów, charakteryzujących się odchyleniem od wzorca, które może wskazywać na zbliżającą się awarię. Badane będą różne źródła danych, które umożliwiają wyodrębnienie wzorca błędu i przypisanie go do procesów eksploatacji taboru. Dodatkowo planuje się utworzenie „cyfrowego bliźniaka” na potrzeby doskonalenia procesów eksploatacji pojazdów oraz systemu ich utrzymania. Jako kolejny element wsparcia zostanie opracowany kompleksowy system narzędzi, wykorzystujących technologię rozszerzonej rzeczywistości, wspomagających pracę serwisantów taboru podczas usług realizowanych przez OLKOL oraz obniżających koszt przeszkolenia pracowników. Wszystkie systemy wsparcia pracowników zostaną zintegrowane w kompletne rozwiązanie wsparcia a w trakcie testów na taborze w warunkach operacyjnych określony zostanie wpływ wdrożenia rozwiązania na efektywność utrzymania taboru.

6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia:

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 8.000.000 zł. Kapitał zakładowy jest podzielony na 80.000 udziałów o wartość 100 zł każdy.

Zgodnie z bilansem Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku, które były przedmiotem badania przez biegłego rewidenta oraz 30 czerwca 2021 roku, który nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

(PLN)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	3 640 120,83	4 069 971,12	1 247 263,32
Kapitał (fundusz) podstawowy	8 000 000,00	8 000 000,00	5 600 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	0,00	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 930 028,88	-4 480 869,00	-6 545 175,00
Zysk (strata) netto	-429 850,29	550 840,12	2 192 438,32

Źródło: Emitent

7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego:

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

8. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe:

Na dzień publikacji Memorandum żadne papiery wartościowe Emitenta nie są ani nie były przedmiotem notowań na żadnym rynku zorganizowanym. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

9. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta:

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

10. Postępowania egzekucyjne

W dniu 30 września 2021 Emitent otrzymał od Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik zawiadomienia o zajęciu wierzytelności na kwotę 1.776.348.80 (słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 80/100) z tytułu zobowiązania podatkowego spółki LOZYW Sp. z o.o. Emitent pozostawał dłużnikiem LOZYW Sp. z o.o. z tytułu umowy cywilnoprawnej i zobowiązania nie zrealizował. Naczelnik Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik w oparciu o tytuł wykonawczy z 2017 roku, dokonał zajęcia wszelkich wierzytelności przysługujących Emitentowi od Rail Polska Sp. z o.o. oraz PKP INTERCITY S.A. Spółka podjęła działania, zmierzające do wstrzymania lub zawieszenia egzekucji. Natomiast Spółka LOZYW wystąpiła do Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków – Prądnik z wnioskiem o układ ratalny, który jest w tej chwili opiniowany, wyrażenie zgody na podpisanie układu spowoduje uchylenie zajęcia wobec Spółki OLKOL.

11. Informacja o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informację o braku takich postępowań:

W dniu 15 lipca 2021 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał na podstawie art. 207 § 1, art. 67a § 1 pkt. 2 w zw. z art. 67b § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej decyzję w przedmiocie rozłożenia na raty zaległości podatkowej z tytułu podatku od towarów i usług za marzec 2021 roku w wysokości 4.428.819,00. Kwota będzie płacona w ratach do 25.01.2022 roku, przy czym ostatnia z rat, płatna 25.01.2022 roku wynosi 3.701.087,00 zł. Emitent wskazuje, że przedmiotowa decyzja jest wynikiem okoliczności, które Emitent opisywał w pkt. 5.2. Sprawozdania Finansowego za rok 2020.

Istotnym elementem jest spór jaki toczy Spółka OLKOL z Burmistrzem Miasta Oleśnicy. Spór dotyczy zwrotu nadpłaconego podatku od nieruchomości za lata 2018-2019 w kwocie 1 242 095,00. W przypadku korzystnego dla Spółki OLKOL rozstrzygnięcia Burmistrz Miasta Oleśnica będzie zobowiązany powyższą kwotę

zwrócić. Stosownie do art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 roku, poz. 1170, z późn. zm.) Zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym, która:

1. jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub
2. jest wykorzystywana do przewozu osób, lub
3. tworzy linie kolejowe o szerokości torów większej niż 1435 mm.

Posiadana przez Podatnika infrastruktura jest udostępniana licencjonowanym przewoźnikom kolejowym. Następuje to na zasadach określonych każdorazowo z podmiotem, który zamawia u podatnika usługi związane z utrzymaniem pojazdów szynowych. Jednocześnie ze względu na charakter remontowanych pojazdów, ich dostawa do zakładu podatnika jest realizowana wyłącznie przez licencjonowanych przewoźników kolejowych. Taki sposób udostępnienia pozostaje w zgodzie z obowiązującym orzecznictwem. Podkreślić należy, że ww. infrastruktura spełnia cele określone w ustawie o transporcie kolejowym oraz w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych:

(PLN)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	34 111 944,66	46 888 084,92	38 419 629,88	36 367 705,09
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	7 185 124,87	7 054 464,91	27 225 694,58	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	26 926 819,79	39 833 620,01	11 193 935,30	36 367 705,09
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane lub wykazane w sprawozdaniu finansowym zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum:

W opinii Emitenta brak jest nietypowych okoliczności lub zdarzeń mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy 2020.

14. Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w § 15 Rozporządzenia:

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne wydarzenia, które nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 poza opisanym poniżej.

Emitent zwraca uwagę, że w dniu 30 września 2021 Emitent otrzymał od Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik zawiadomienia o zajęciu wierzytelności na kwotę 1.776.348,80 (słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych 80/100) z tytułu zobowiązania podatkowego spółki LOZYW Sp. z o.o. Emitent pozostawał dłużnikiem LOZYW Sp. z o.o. z tytułu umowy cywilnoprawnej i zobowiązania nie zrealizował. Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik dokonał zajęcia wszelkich wierzytelności przysługujących Emitentowi od Rail Polska Sp. z o.o. oraz PKP INTERCITY S.A. Spółka podjęła działania, zmierzające do wstrzymania lub zawieszenia egzekucji. W dniu 5 października 2021 Spółka LOZYW, występujący jako dłużnik, wystąpił do Naczelnika Urzędu Skarbowego o rozłożenie zobowiązania na raty, podpisanie układu ratalnego spowoduje wstrzymanie egzekucji wobec OLKOL Sp. z o.o.

W dniu 15 lipca 2021 roku Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał na podstawie art. 207 § 1, art. 67a § 1 pkt. 2 w zw. z art. 67b § 1 pkt. 2 Ordynacji Podatkowej decyzję w przedmiocie rozłożenia na raty zaległości podatkowej z tytułu podatku od towarów i usług za marzec 2021 roku w wysokości 4.428.819,00. Kwota będzie płacona w ratach do 25.01.2022 roku, przy czym ostatnia z rat, płatna 25.01.2022 roku wynosi 3.701.087,00 zł. Emitent wskazuje, że przedmiotowa decyzja jest wynikiem okoliczności, które Emitent opisywał w pkt. 5.2. Sprawozdania Finansowego za rok 2020.

W dniu 17.02.2021 r. Olkol Sp z o.o. podpisała z Zakładami Naprawczymi Taboru Kolejowego w Oleśnicy S.A. w upadłości reprezentowanymi przez Syndyka masy upadłości - Zofię Bożenę Przygodę porozumienie dotyczące uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości położonych w Oleśnicy przy ul. Moniuszki 20 w Oleśnicy. Na mocy ugody Olko! Sp z o.o. zobowiązała się przekazać (zwrócić) do Masy Upadłości prawa do Nieruchomości, natomiast Syndyk zobowiązała się zawrzeć umowę dzierżawę Nieruchomości oraz działek gruntu z przyznaniem Spółce prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. W dniu 10.03.2021 r. w formie aktu notarialnego sporządzono umowę przekazania nieruchomości do Masy Upadłości. Z uwagi na zawarte umowy/ugodę z ZNTK S.A. Spółka podjęła decyzje przekwalifikowania zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe w kwocie ok. 21 mln zł i ujawni je w zobowiązaniach innych. Wyżej opisane zdarzenie tj. zwrot majątku do syndyka, które nastąpiło po dniu bilansowym zostanie ujęte w sprawozdaniu za rok 2021, a w celu zachowania porównywalności prezentowanych danych również retrospektywnie. Powyższe zdarzenie wpłynie na sprawozdanie finansowe 2021 roku oraz retrospektywnie na wynik z lat ubiegłych w sposób następujący:

1. obniżenie zobowiązań krótkoterminowych o kwotę ok. 21 mln zł,
2. obniżenie wartości początkowej zwróconych środków trwałych o kwotę ok. 17 mln zł, oraz cofnięcie umorzenia dokonanych odpisów amortyzacyjnych o kwotę ok. 650 tys. zł, co wpłynie na
3. wynik z lat ubiegłych
4. zwiększenie kwoty zobowiązań z tytułu podatku VAT o kwotę ok. 4 mln zł i podatku CIT o kwotę ok. 136 tys. zł.

Istnieje ryzyko, że Urząd Skarbowy w 2021 po wystawieniu faktur korygujących na zwrot majątku do Syndyka może zinterpretować, iż Spółka w okresie 2019-2020 użytkując nieruchomość i grunt, pomimo ponoszenia bieżących kosztów obsługi uzyskała przysporzenie majątkowe, w postaci braku ponoszonych opłat czynszowych. Kwoty mogą znacząco wpłynąć na sytuację majątkową jednostki, w związku z czym Spółka wystąpi o indywidualną interpretację podatkową do dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej.

Dodatkowym istotnym zdarzeniem po dacie bilansu było ujawnienie bezpodstawności sprzedaży dokumentacji technicznej przez ZNTK na rzecz Olko! Sp z o.o. która nastąpiła na podstawie umowy o przeniesienie praw autorskich majątkowych z dnia 29 grudnia 2017 roku. Przedmiotem umowy było przeniesienie praw autorskich majątkowych do utworu w postaci dokumentacji technicznej powstałej w wyniku realizacji projektu pod nazwą: „Zmodernizowana elektryczna lokomotywa liniowa typu 4E (serii EU/EP07) spełniająca wymagania i zapewniająca interoperacyjność systemu kolei konwencjonalnych”. Wykaz dokumentów wchodzących w skład utworu został wymieniony w załączniku nr 1 do umowy. Jak wskazują prawnicy analizujący dokonaną w 2017 r. transakcję, ZNTK sprzedało autorskie prawa majątkowe nie będąc właścicielem tych praw. Strony transakcji uzgodniły, iż w roku 2021 zostanie podpisane porozumienie, na mocy którego zostanie zwrócona cała dokumentacja techniczna z Olkol do ZNTK. Na podstawie posiadanej w tym zakresie wiedzy w 2020 r. Olkol dokonał wycofania całorocznych odpisów amortyzacyjnych od posiadanych praw autorskich. Od stycznia 2021 opisy amortyzacyjne także nie będą naliczane. W momencie dopełnienia wszelkich formalności związanych ze zwrotem dokumentacji oraz otrzymaniem faktury korygującej Spółka zaprezentuje wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2021 oraz retrospektywnie na wynik lat ubiegłych:

1. obniżenie zobowiązań długoterminowych na kwotę ok. 2,4 mln zł (wartość pozostała do spłaty
2. wobec ZNTK z tytułu dokumentacji technicznej)

3. powstanie należności długoterminowej na kwotę ok. 7,16 mln zł (różnica między wartością brutto faktury ok. 9,59 mln zł a kwotą zobowiązania 2,4 mln zł)
4. obniżenie wartości początkowej WNIP o kwotę 7,8 mln zł i zmniejszenie umorzenia o 1,56 mln zł.
5. podwyższenie wyniku z lat ubiegłych: za rok 2019 - 780 000,00 zł, rok 2018 - 780 000,00 - łącznie 1 560 000,00 zł,
6. zwiększenie kwoty zobowiązań z tytułu podatku VAT o kwotę ok. 1,8 mln zł i podatku CIT o kwotę ok. 296 tys. zł.

Pojawienie się w 2021r. znacznych zobowiązań budżetowych, będących reperkusją zdarzenia po dacie bilansu mogą istotnie wpłynąć na zachowanie płynności spółki i ciągłości procesów technologicznych w realizacji kontraktów. W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności spółka wystąpiła do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego z prośbą o rozłożenie zobowiązania z tytułu podatku VAT na raty (pomoc de minimis).

15. **W przypadku zamieszczenia w memorandum prognozy wyników finansowych emitenta lub jego grupy kapitałowej należy zamieścić następujące informacje: prognozowane wyniki, okres, którego prognoza dotyczy, podstawy i istotne założenia tej prognozy, sposób monitorowania przez emitenta możliwości realizacji prognozowanych wyników, okresy, w jakich emitent będzie dokonywał oceny możliwości realizacji prognozowanych wyników oraz ewentualnej korekty prezentowanej prognozy, wraz ze wskazaniem zastosowanych kryteriów tej oceny:**

Emitent nie opublikował prognoz finansowych.

16. **W odniesieniu do osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta:**

Zarząd Spółki jest jednoosobowy. W Spółce nie została ustanowiona Rada Nadzorcza.

Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko oraz termin upływu kadencji, na jaką zostali powołani:

Bogusław Kowalski - Prezes Zarządu, zgodnie z umową Spółki członkowie zarządu powoływani są na czas nieoznaczony, a ich mandat wygasa na skutek odwołania, rezygnacji lub śmierci.

Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:

Bogusław Kowalski – menadżer i ekspert z wieloletnim doświadczeniem w zarządzaniu w branży transportowej, absolwent Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego (studia doktoranckie), Wydziału Nauk Politycznych Uniwersytetu Warszawskiego (studia doktoranckie) i Wydziału Historycznego Uniwersytetu Warszawskiego (studia magisterskie). Inicjował i nadzorował utworzenie Kolei Mazowieckich, współautor jednej z największych w Polsce inwestycji zagranicznych związanych z koleją – budowy zakładu produkcyjnego szwajcarskiego koncernu Stadler w Siedlcach, organizował przejęcie przez konsorcjum samorządowe Warszawskiej Kolei Dojazdowej sp. z o.o. wraz z planem rozwoju. Aktywnie uczestniczył w uchwalaniu przez Sejm m.in. ustaw dotyczących infrastruktury i przewozów. Zaangażowany w przygotowanie strategii rozwoju Grupy PKP na lata 2017-2019. Nadzorował wdrażanie innowacyjnych projektów m.in. dotyczących sprzedaży biletów kolejowych dla PolRegio oraz szkolenia maszynistów dla kolejowych przewoźników samorządowych. Autor kilkudziesięciu ekspertyz, analiz i publikacji naukowych z zakresu polityki transportowej, logistyki, kolejowych przewozów pasażerskich i transportu publicznego. Członek Stowarzyszenia Ekspertów i Menadżerów Transportu Szybnego.

Wskazanie, czy osoby te pełniły w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji:

Pan Bogusław Kowalski 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.

Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Bogusław Kowalski 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.

Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Bogusław Kowalski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Pan Bogusław Kowalski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta:

W odniesieniu do Pana Bogusława Kowalskiego nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać:

W odniesieniu do Pana Bogusława Kowalskiego nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

17. W przypadku spółek kapitałowych - dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy:

Kapitał podstawowy wynosi 8.000.000 PLN i dzieli się na 80.000 udziałów. Na dzień publikacji Memorandum struktura wspólników Emitenta jest następująca:

Lp	Podmiot	% głosów/udziałów	Ilość udziałów
1	CORSAIR Sp. z o.o.	100 %	80.000

18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji:

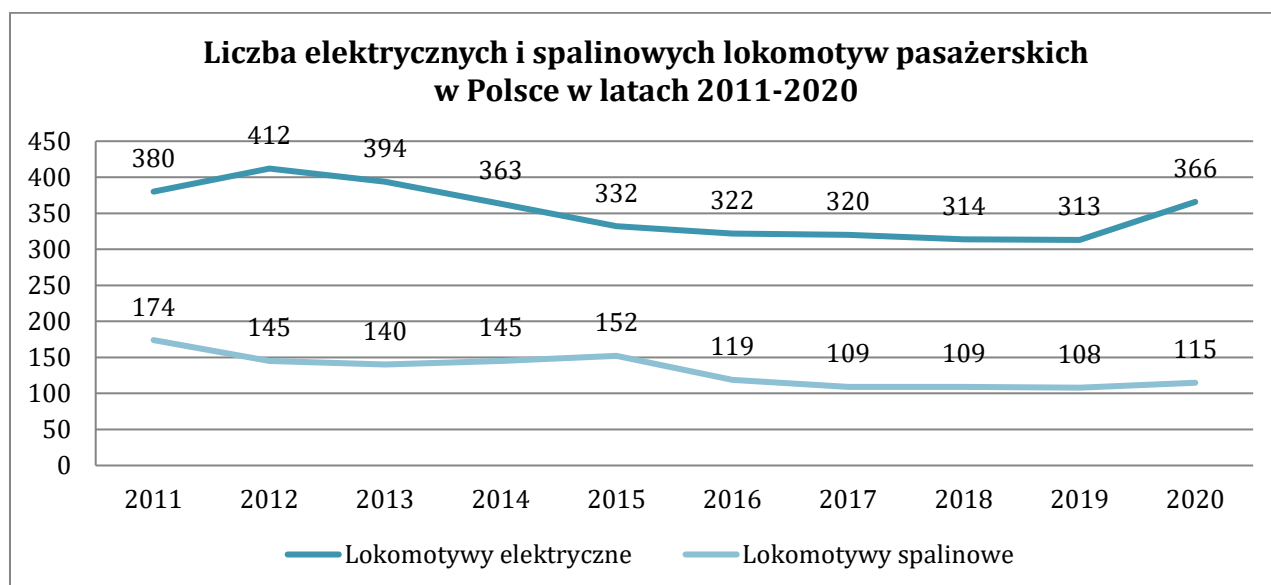
Opis rynku, na którym działa Emitent

Polska jest krajem posiadającym bogate tradycje jeśli chodzi o transport szynowy, stosunkowo gęstą sieć kolejową, relatywnie duży park taborowy, a także znaczące know-how oraz doświadczenie i możliwości techniczne jego modernizacji. Dziedzictwem poprzedniego systemu politycznego, gospodarczego i społecznego było szerokie wykorzystanie kolei jako podstawowego środka transportu przede wszystkim towarów masowych, ale także do realizacji dalekobieżnych przewozów pasażerskich. Znaczna jego część została zaprzepaszczona, wraz z gwałtownym wzrostem przewozów na drogach kołowych i rozwojem motoryzacji indywidualnej. Jednak obecne wyzwania, przed którymi stoi zarówno gospodarka ogólnosiwiatowa, jak i krajowa, takie jak transformacja energetyczna i konieczność ograniczania emisji CO₂ do atmosfery sprawiają, że transport kolejowy ma przed sobą dobre perspektywy rozwojowe. Dotyczy to zwłaszcza czasów popandemicznych – jednym ze sposobów na poradzenie sobie z recesją wywołaną epidemią COVID-19 ma być szersze wykorzystanie transportu publicznego, przy wsparciu ze środków unijnych. Ogromną rolę powinien tutaj odegrać ekologiczny i efektywny transport szynowy.

W kolejnych latach kontynuowany będzie proces wymiany starszych pojazdów eksploatowanych w naszym kraju. Ze względów finansowych i technicznych nie będzie jednak możliwe natychmiastowe pozbycie się jednostek starszych generacji i zastąpienie ich fabrycznie nowymi pojazdami – nawet pomimo dostępności znaczących środków unijnych. Aby zachęcić pasażerów do powrotu do kolei i przyciągnąć na tory większą ilość towarów, niezbędne będzie więc także efektywna eksploatacja lokomotyw, zespołów trakcyjnych i wagonów. Przewoźnicy i organizatorzy transportu publicznego, planując swoją politykę taborową, powinni odpowiedzieć sobie na fundamentalne pytanie o kierunki własnej polityki taborowej. Niniejszy raport pokazuje istotną rolę odpowiadających na nie analiz, wskazuje na bogate doświadczenie, jakie ma polski przemysł taborowy w prowadzeniu zaawansowanych modernizacji oraz szacuje, jaki jest potencjał krajowego rynku i w jaki sposób wpłynął na niego kryzys związany z pandemią COVID-19. Główny wniosek jest jeden – wymiana wyeksploatowanych pojazdów kolejowych jest nieunikniona, ale należy stawiać na inteligentne i racjonalne połączenie zarówno zakupów nowych jednostek, jak i modernizacji tych spośród starszych, które się do tego nadają.

W 2019 r. w Polsce eksploatowane były 1822 lokomotywy elektryczne (z czego w ruchu pasażerskim 313, a w towarowym - 1509), 2254 lokomotywy spalinowe (pasażerskie - 108 i towarowe - 2146) oraz 1194 elektryczne zespoły trakcyjne (w tym 2 elektryczne wagony silnikowe) i 271 spalinowych zespołów trakcyjnych oraz spalinowych wagonów silnikowych¹. W ostatnich latach liczba pojazdów kolejowych wykorzystywanych w przewozach pasażerskich systematycznie maleje. Ma to związek z prowadzonymi projektami zakupu nowych jednostek, przy jednoczesnym wycofywaniu części wysłużonych elektrycznych zespołów trakcyjnych EN57, które wciąż jeszcze stanowią największą i najbardziej rozpowszechnioną na polskich torach grupę ezt. Jednocześnie w drugiej dekadzie XXI w. miało miejsce ograniczenie wykorzystywania tradycyjnych składów pasażerskich, złożonych z wagonów i lokomotyw na rzecz eksploatacji elektrycznych zespołów trakcyjnych. Ma to związek z zaprzestaniem obsługi większości połączeń dalekobieżnych (międzyregionalnych) przez największego przewoźnika kolejowego w naszym kraju - Przewozy Regionalne (obecnie funkcjonujące pod nazwą PolRegio) oraz z dużymi inwestycjami taborowymi PKP Intercity, które kupiło kilkadziesiąt nowoczesnych ezt.

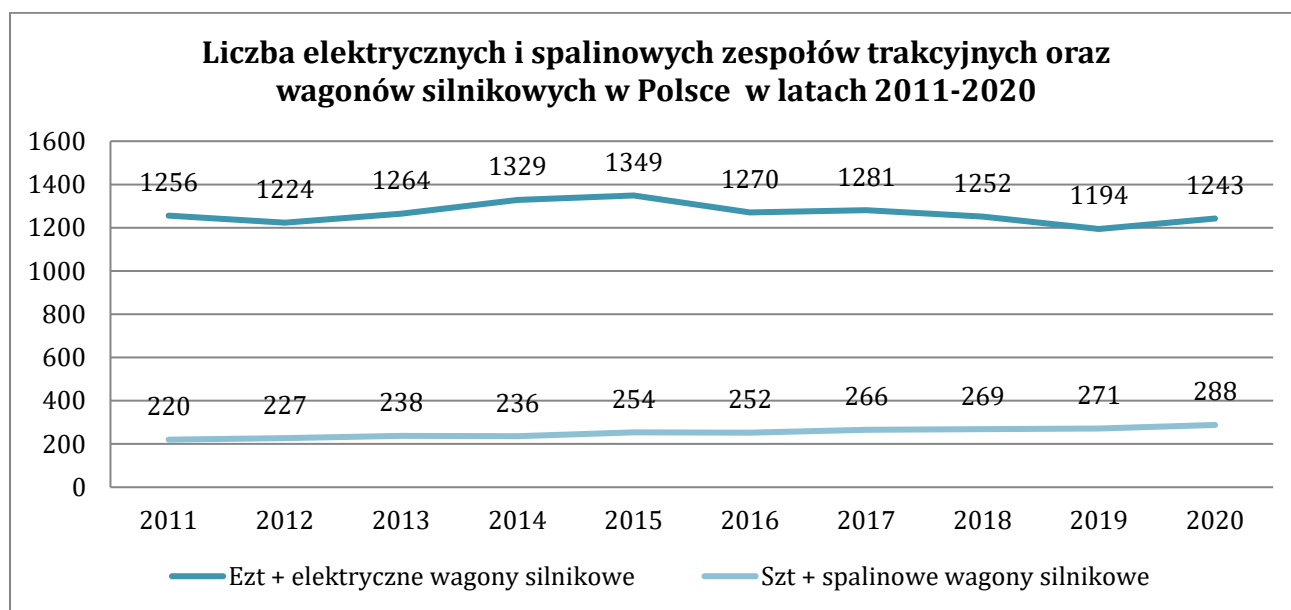
¹ Jeśli nie wskazano inaczej, dane liczbowe dotyczące ilostanu taboru kolejowego w Polsce na tej i kolejnych stronach podano za: *Tabor kolejowy 2019*, Urząd Transportu Kolejowego, Warszawa 2020.



Źródło: UTK, estymacje własne

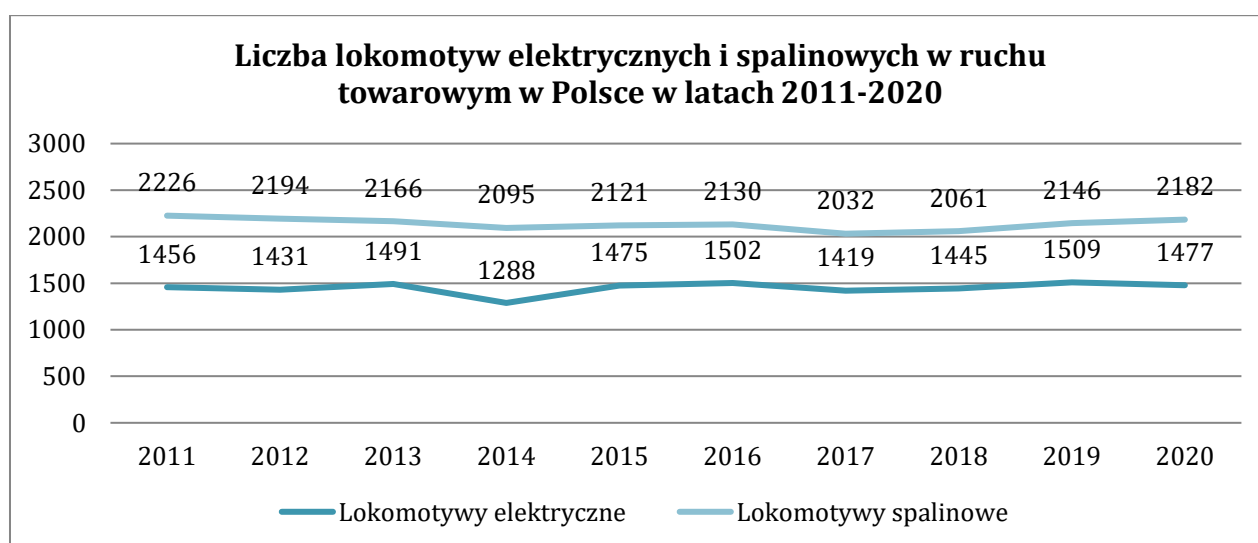
Zgodnie z danymi UTK, w 2019 r. eksploatowana była ponad połowa ilostanu pozostających w gestii przewoźników pasażerskich lokomotyw elektrycznych i spalinowych (w przypadku tych pierwszych - prawie 59%, tych drugich - niemal 55%). Pozostałe znajdowały się w naprawach lub były wyłączone z eksploatacji na skutek awarii i zdarzeń na sieci kolejowej. Wzrastał także ich średni wiek. Pośród używanych w Polsce lokomotyw elektrycznych będących własnością przewoźników pasażerskich wynosił on w 2019 r. nieco ponad 35 lat (33,8 w 2018 r.), a lokomotyw spalinowych - 42,3 lata (prawie 41,7 lat w 2018 r.). Taka sytuacja to rezultat stosunkowo niedużych dostaw nowych pojazdów - w latach 2010-2019 na krajowy rynek trafiły jedynie 22 nowe lokomotywy elektryczne oraz 11 spalinowych. Sytuacja wyraźnie poprawiła się nieco później - wraz z (bardzo dużym jak na polskie warunki) zamówieniem na 30 nowych lokomotyw elektrycznych, które PKP Intercity złożyło w nowosądeckim Newagu.

Pomimo spadku liczby elektrycznych zespołów trakcyjnych, w ostatnich latach ich wykorzystanie przez pasażerskich przewoźników kolejowych wyraźnie się zwiększyło. Ezt stanowią obecnie największą grupę pozyskiwanego nowego taboru w naszym kraju. Zaprzesano nieopłacalnych i coraz droższych modernizacji EN57. Jednocześnie zwiększa się świadomość organizatorów regionalnego transportu publicznego dotycząca korzyści z eksploatacji nowego taboru (są to m.in. kwestie związane z kosztem całego cyklu życia pojazdu). Przestanki te oraz stosunkowo łatwy dostęp do funduszy unijnych na zakup taboru kolejowego doprowadziły do zwiększenia popularności rodzimych platform ezt regionalnych - Elf (Pesa Bydgoszcz) i Impuls (Newag Nowy Sącz) oraz złożenia ogromnego - jak na polski rynek - zamówienia przez Koleje Mazowieckie w firmie Stadler. Łącznie w latach 2010-2019 na krajowe tory wyjechało 418 elektrycznych zespołów trakcyjnych. Pozwoliło to na rozwój technologiczny produkcji krajowych firm taborowych (opracowanie II generacji wspomnianych pojazdów Elf i Impuls oraz uzyskanie kompetencji do produkcji taboru hybrydowego). Tendencje te sprawiły, że współczynnik wykorzystania ezt zwiększył się, przy jednoczesnym spadku liczby eksploatowanych pojazdów tego typu (wynosił on w 2019 r. ok. 63%, a w 2018 r. - niecałe 62%). Zmniejszył się natomiast ich średni wiek - w 2018 r. wynosił on 26,5 lat, w 2019 r. - już 24,8 lata.



Źródło: UTK, estymacje własne

Nieco inaczej sytuacja wygląda w przypadku spalinowych zespołów trakcyjnych i wagonów silnikowych. W ich przypadku rynek wydaje się być raczej nasycony - po relatywnie dużych zakupach tego typu pojazdów, które miały miejsce w pierwszych 15 latach XXI wieku, nastąpił spadek zainteresowania pozyskaniem kolejnych jednostek. Ich liczba w ostatnich latach nieznacznie się zwiększa, ale podobnie jest ze średnim wiekiem spalinowych zespołów trakcyjnych (w 2018 r. wynosił on nieco ponad 11,6 lat, w 2019 r. - już 12,5 lat) oraz wagonów silnikowych (14,2 lat w 2018 r. i 15,4 lat w 2019 r.). W latach 2010-2019 polskie samorządy regionalne oraz (w o wiele mniejszym stopniu) należący do nich przewoźnicy pozyskali łącznie 109 takich pojazdów (88 spalinowych zespołów trakcyjnych i 21 wagonów silnikowych). Co znamienne, wszystkie one zostały dostarczone przez polskich producentów (zamówienia krótkich serii nie skłaniają zagranicznych firm taborowych do składania ofert w polskich przetargach). Jednocześnie w tym segmencie polskiego rynku wzrosło zainteresowanie modernizacjami, pomimo stosunkowo niskiego wieku poszczególnych jednostek. Trudno spodziewać się też w kolejnych latach dużych zamówień na kolejne pojazdy tego typu - głównie z powodu rosnącej popularności rozwiązań hybrydowych (a w dalszej perspektywie czasowej - być może także pojazdów z napędem wodorowym), jako potencjalnie bardziej opłacalnych do eksploatacji na trasach wiodących zarówno przez linie zelektryfikowane, jak i te pozbawione sieci trakcyjnej.

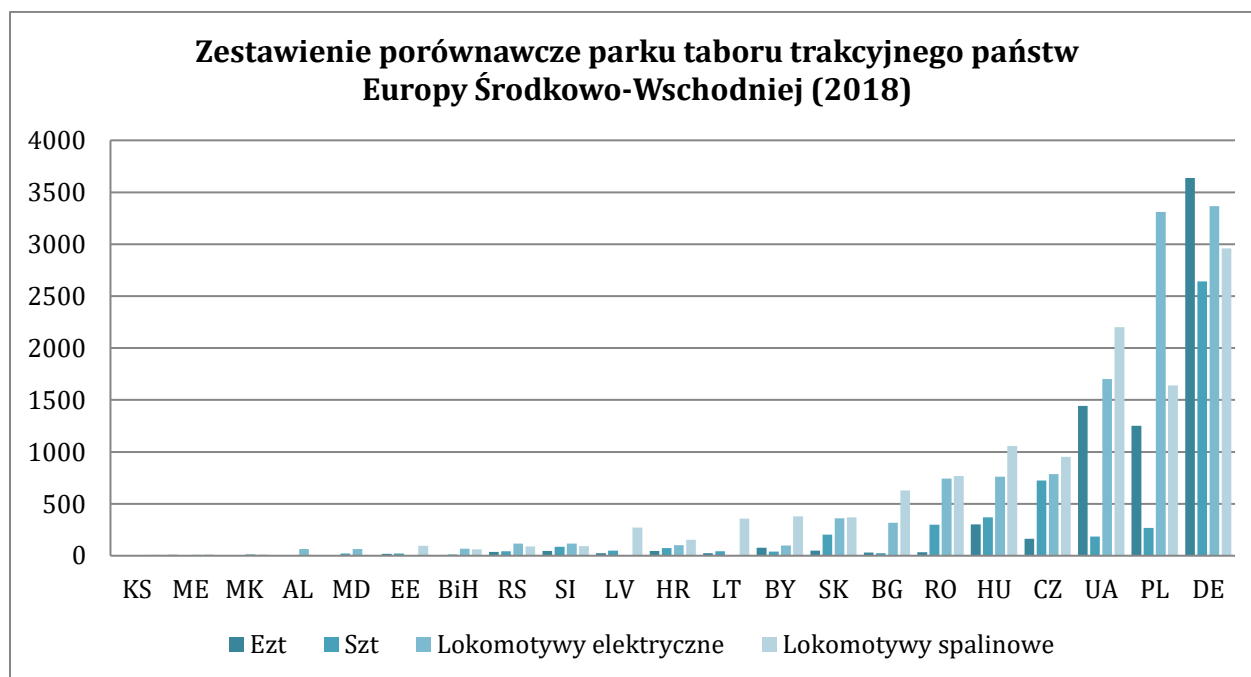


Źródło: UTK, estymacje własne

Kilka istotnych tendencji można również zidentyfikować, jeżeli chodzi o eksploatowane w Polsce lokomotywy towarowe. Pierwszą z nich jest zwiększająca się od kilku lat liczba tych pojazdów. Ma to związek z pozyskiwaniem przez operatorów zarówno nowych, jak i używanych jednostek (w tym przypadku mamy zazwyczaj także do czynienia z „polonizacjami” lub modernizacjami) - czasem przy wsparciu ze środków unijnych (np. dla przewoźników intermodalnych) oraz ze zwiększającą się popularnością usług podmiotów zajmujących się dzierżawą taboru kolejowego. Dzięki temu w przypadku lokomotyw elektrycznych zarysowuje się druga tendencja - nieznaczny spadek średniego wieku jednostek znajdujących się w gestii przewoźników towarowych działających w naszym kraju. W 2018 r. wynosił on prawie 36,6 lat, a w 2019 r. - 36,3 lat. Inaczej jest w przypadku lokomotyw spalinowych. W tym segmencie rynku średni wiek pojazdu w 2018 r. wynosił 38,3 lat, a w 2019 r. - już nieco ponad 39 lat. Taka różnica spowodowana jest jednak najprawdopodobniej tym, że w przypadku lokomotyw spalinowych na o wiele szerszą skalę (w porównaniu z pasażerskim parkiem taborowym) były i wciąż są stosowane zaawansowane modernizacje. Sprawiają one, że do eksploatacji trafiają praktycznie nowe jednostki, z wymienionymi niemal wszystkimi ważnymi podzespołami i układem napędowym, których wiek jednak formalnie nie ulega zmianie. Zależność ta znajduje również swoje odzwierciedlenie w statystykach dotyczących liczby nowych lokomotyw towarowych, które zostały wyprodukowane i trafiły na polski rynek w latach 2010-2019. Stało się tak ze 152 pojazdami elektrycznymi i jedynie 10 spalinowymi.

O wciąż stosunkowo dużym potencjale modernizacyjnym tego segmentu rynku mogą świadczyć dane dotyczące tego, ile spośród lokomotyw spalinowych w Polsce znajduje się w eksploatacji. W 2019 r. jedynie nieco ponad 50% jednostek z napędem elektrycznym i ok. 53% z napędem spalinowym było na bieżąco użytkowane.

Na tle państw regionu Europy Środkowo-Wschodniej Polska posiada stosunkowo duży park taborowy. Szczególnie znacząca jest liczba lokomotyw spalinowych. Pod względem wielkości zasobów kolejowej suprastruktury, nasz kraj ustępuje jedynie Niemcom. Za Polską znajdują się kraje regionu, w których kolej również jest ważnym elementem gospodarki (przede wszystkim jeśli brać pod uwagę towarowe przewozy masowe) – Ukraina, Czechy, Węgry i Rumunia.



Źródło: estymacje własne

Stan krajowej kolei porównywać jednak powinniśmy przede wszystkim z wysoko rozwiniętymi krajami Europy Zachodniej. Przykładowo, w naszym regionie średni wiek lokomotywy elektrycznej w 2019 r. wynosił ok. 35 lat (przy ok. 90% pojazdów tego typu należących do przedsiębiorstw państwowych)². Tymczasem w państwach zachodnioeuropejskich ten sam wskaźnik wynosił już jedynie 23 lata (przy ok. 70% parku lokomotyw

² Strong demand for electric locomotives in Eastern Europe, RailwayPro, 12 sierpnia 2019.

elektrycznych należących do operatorów pozostających własnością państwową)³. Oznacza to, że podczas gdy u nas większość elektrowozów pamięta jeszcze czasy co najmniej lat 80. XX wieku, w krajach Europy Zachodniej eksploatowana lokomotywa elektryczna zazwyczaj została wyprodukowana w połowie lat 90. W samych Niemczech jest jeszcze lepiej - tam średni wiek lokomotyw eksploatowanych przez państwowe DB Cargo w 2019 r. wyniósł jedynie 15 lat⁴.

Jednak dzięki impulsowi rozwojowemu, jaki polskim kolejom nadało wstąpienie naszego kraju do Unii Europejskiej, rozdział pomiędzy zachodem a wschodem Europy systematycznie się zmniejsza. Stosunkowo duża dostępność funduszy unijnych powoduje, że tabor kolejowy jest wymieniany, realizowane są kolejne projekty zakupowe. Rozpoczyna się nowa perspektywa budżetowa UE (2021-2027), a w jej ramach kolejna edycja Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. Co więcej, plany Nowego Zielonego Ładu zakładające dekarbonizację gospodarki unijnej do 2050 r. wskazują na konieczność zdecydowanego postawienia na niskoemisyjną mobilność - przede wszystkim zwiększenie wykorzystania transportu kolejowego. Bo choć transport odpowiedzialny jest za emisję 24 proc. gazów cieplarnianych w Europie, to jedynie 0,5 proc. jest „zasługą” kolei⁵. Co więcej, nawet pandemia COVID-19 postrzegana jest jako czynnik, który wzmacni rolę transportu szynowego w europejskich systemach transportowych. Dzięki unijnemu Funduszowi Odbudowy i będącemu jego częścią Instrumentowi na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Recovery and Resilience Facility – RRF), do Polski ma trafić ponad 23 mld euro dotacji i ponad 34 mld euro pożyczek. Część z tych funduszy zostanie przeznaczona na zakupy nowego taboru kolejowego. Już teraz duży program wymiany taboru realizuje PKP Intercity. Do stycznia 2021 r. przewoźnik podpisał umowy ze spółkami taborowymi o wartości 5 mld zł. W latach 2021-2030 na inwestycje taborowe przewoźnik ma przeznaczyć ponad 19 mld zł, kupując m.in. 38 piętrowych składów push-pull z 45 lokomotywami wielosystemowymi, 500 nowych wagonów, 63 elektrycznych lokomotyw wielosystemowych (z opcją na kolejne 32), 16 lokomotyw spalinowo-elektrycznych oraz 20 hybrydowych zespołów trakcyjnych⁶. Zakupy kolejnych jednostek już teraz zapowiadają też samorządy regionalne, które złożyły wnioski o dofinansowanie z Krajowego Planu Odbudowy: województwo dolnośląskie (32 ezt i 8 szt oraz 2 jednostki hybrydowe), lubuskie (8 jednostek hybrydowych), pomorskie (14-20 pociągów na wodór), kujawsko-pomorskie (5 pociągów wodorowych), wielkopolskie (22 ezt i 12 pociągów wodorowych), opolskie (27 zespołów hybrydowych), podkarpackie (10 ezt i 5 jednostek hybrydowych), mazowieckie (50 ezt, 10 pojazdów hybrydowych, 30 wagonów piętrowych), podlaskie (8 jednostek hybrydowych)⁷, małopolskie (56 ezt)⁸ oraz zachodniopomorskie (10 zespołów hybrydowych)⁹. Szczególną uwagę zwraca tutaj zainteresowanie pozyskaniem jednostek wykorzystujących nowoczesne rozwiązania napędowe - hybrydowych (elektryczno-spalinowych) oraz wodorowych. Oddzielną kwestią pozostają wieloletnie plany taborowe PolRegio – szacowane, w zależności od wariantu, na od 2 do 7 mld zł¹⁰. Największy krajowy przewoźnik pasażerski złożył wnioski w ramach Krajowego Planu Odbudowy na zakup 180 nowych ezt (o wartości 4,6 mld zł), 40 hybrydowych zespołów trakcyjnych (za 1,2 mld zł) oraz modernizację 50 używanych obecnie ezt (za 525 mln zł). W perspektywie kilkunastoletniej pozostaje wciąż także implementacja postanowień IV Pakietu Kolejowego (koniec okresu przejściowego dającego samorządom wojewódzkim możliwość bezprzetargowego zlecania obsługi połączeń w regionach to 2030 r.) i spodziewane zwiększenie roli prywatnych przewoźników pasażerskich oraz tzw. pooli taborowych.

Analiza SWOT przedsiębiorstwa

Poniżej przedstawiono analizę SWOT działalności przedsiębiorstwa Olkol sp. z o.o. Wykorzystano metodę porządkowania informacji, stosowaną do analizy wewnętrznego i zewnętrznego otoczenia organizacji, projektu

³ *Electric Locomotives - Global Market Trends. Forecast, Fleet, Suppliers, Procurement Projects*, SCI Verkehr GmbH 2019.

⁴ *Entwicklungen bei der DB Cargo AG*, Deutscher Bundestag, 4 maja 2020, s. 5.

⁵ P. Citroën, *COVID-19, tackling climate change and the future of rail*, Global Railway Review, 10 listopada 2020.

⁶ *Ambitne plany rozwoju i inwestycji PKP Intercity na lata 2021-2030*, Ministerstwo Infrastruktury, 14 stycznia 2021.

⁷ A. Izydorek, *Województwa starają się o ogromne dofinansowania na zakup taboru*, NaKolei.pl, 2 lutego 2021.

⁸ R. Czubiński, *Małopolskie: za środki z Funduszu Odbudowy chcemy kupić 56 EZT. W tym – piętrowe*, Rynek-Kolejowy.pl, 4 lutego 2021.

⁹ *Zachodniopomorskie chciałoby pozyskać środki z KPO na 10 hybryd*, InfoRail.pl, 3 lutego 2021.

¹⁰ *Dla kogo na tabor z KPO?*, Rynek-Kolejowy.pl, 3 lutego 2021.

lub rozwiązania biznesowego. Umożliwia ona przeprowadzenie analizy strategicznej, ustalenie silnych i słabych stron (Strengths, Weaknesses) przy wykorzystaniu szans (Opportunities) i eliminowaniu lub ograniczaniu zagrożeń (Threats).

S (Strengths) – silne strony	W (Weaknesses) – słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • duży dorobek techniczny i intelektualny przedsiębiorstwa, • doświadczenie w realizacji unikatowych projektów modernizacyjnych, • sprecyzowane plany rozwojowe, • korzystne położenie geograficzne w kontekście planowanego rozwoju na rynki zagraniczne (Niemcy, Czechy, Słowacja) 	<ul style="list-style-type: none"> • brak własnego kompletnego parku maszynowego (urządzenia dzierżawione od syndyka masy upadłościowej spółki ZNTK Oleśnica), • stosunkowo wąska specjalizacja (utrzymanie, naprawy i modernizacje lokomotyw elektrycznych)
O (Opportunities) – szanse	T (Threats) – zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • duża liczba pojazdów kolejowych eksploatowanych w Polsce będących jednostkami starszych generacji (znaczne zapotrzebowanie na prace utrzymaniowe i naprawcze), • duża liczba niezmmodernizowanego taboru kolejowego w Polsce (znaczne zapotrzebowanie na prace modernizacyjne), • zapowiadane duże inwestycje w transport kolejowy w związku z realizacją unijnego Nowego Zielonego Ładu, POIiŚ i programów odbudowy gospodarki po pandemii COVID-19, • zmiany na europejskim rynku kolejowym związane z wdrożeniem postanowień IV Pakietu Kolejowego (możliwe pojawienie się na polskim rynku prywatnych i państwowych pooli taborowych), • rezygnacja największych podmiotów na polskim rynku taborowym (Newag, Pesa) z modernizacji pojazdów kolejowych i zwiększenie szans rynkowych dla mniejszych podmiotów 	<ul style="list-style-type: none"> • trudna do przewidzenia sytuacja gospodarcza związana z pandemią COVID-19 (niebezpieczeństwo dalszej recesji i ograniczania zamówień na rynku), • niebezpieczeństwo uzależnienia firmy od zamówień od dużych podmiotów państwowych (będących właścicielami większości taboru na rynku), • duża konkurencja ze strony licznych krajowych i zagranicznych firm naprawczych i utrzymaniowych, • możliwa rezygnacja z modernizacji i napraw starszych pojazdów kolejowych przez ich właścicieli na rzecz zakupu fabrycznie nowych jednostek, • dążenie większych przewoźników kolejowych do wykonywania usług utrzymaniowych i naprawczych przez własne córki-spółki lub wyspecjalizowane oddziały

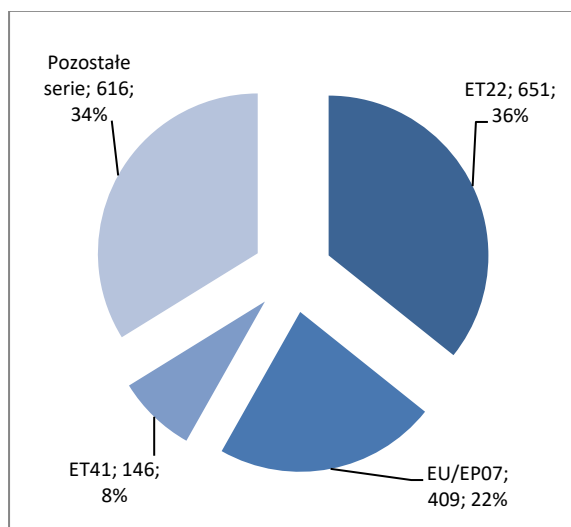
Charakterystyka branży napraw taboru kolejowego i jej perspektywy

Poniżej krótka charakterystyka branży napraw tych rodzajów taboru kolejowego, które mają znaczenie dla planów rozwojowych Olkol sp. z o.o. oraz opis jej uwarunkowań prawnych i technicznych.

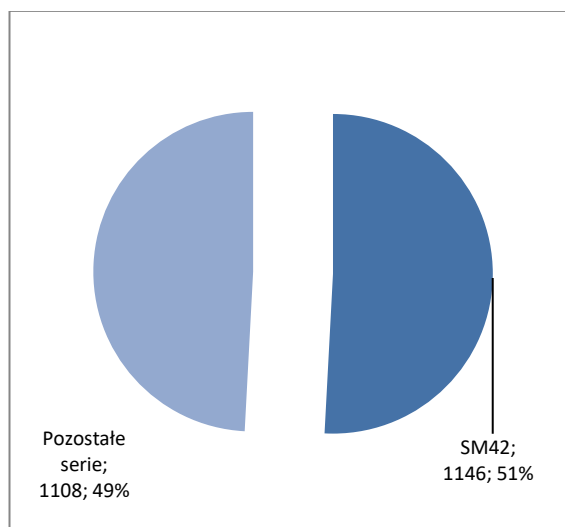
Według danych Urzędu Transportu Kolejowego, w 2019 r. w Polsce eksploatowane były łącznie 1822 lokomotywy elektryczne (313 w ruchu pasażerskim i 1509 w towarowym), 2254 lokomotywy spalinowe (108 używanych w przewozach pasażerskich i 2146 w ruchu towarowym) oraz 2216 wagonów pasażerskich. Średni wiek pojazdów kolejowych eksploatowanych w naszym kraju jest dość wysoki – dla lokomotyw wykorzystywanych w przewozach pasażerskich w 2019 r. wynosił on nieco ponad 35 lat w odniesieniu do lokomotyw elektrycznych i 42,3 lata dla lokomotyw spalinowych. W przypadku lokomotyw wykorzystywanych przez przewoźników towarowych ich średni wiek to odpowiednio 36,6 i ponad 39 lat. Średni wiek wagonów pasażerskich w naszym kraju to ok. 30 lat¹¹. Zdecydowana większość taboru kolejowego eksploatowanego w Polsce to pojazdy starszej generacji, wymagające dość częstych napraw i prac utrzymaniowych. Wiele z nich poddawanych jest zaawansowanym modernizacjom, mającym poprawić ich wskaźniki eksploatacyjne i przedłużyć możliwy okres ich „życia”.

W parku taborowym przewoźników pasażerskich i towarowych funkcjonujących na polskim rynku, największą grupę stanowią lokomotywy serii, których naprawy wykonywane są m.in. przez spółkę Olkol. To elektrowozy ET22, EU/EP07 i ET41. Natomiast w przypadku lokomotyw spalinowych, zdecydowanie największą grupę stanowią SM42, czyli te, których naprawy są planowane do rozpoczęcia przez spółkę w najbliższym czasie.

Lokomotywy elektryczne w Polsce wg serii



Lokomotywy spalinowe w Polsce wg serii



Źródło danych: UTK, obliczenia własne

Ze względu przede wszystkim na konieczność zapewnienia wysokiego poziomu bezpieczeństwa przewozu pasażerów i transportu towarów, kwestie dotyczące częstotliwości i zakresu napraw utrzymaniowych taboru kolejowego jest ściśle uregulowana w odpowiednich przepisach prawnych. Wszystkie pojazdy kolejowe muszą spełniać określone wymagania techniczne oraz podlegają procesowi utrzymania realizowanemu na podstawie stosownej dokumentacji utrzymaniowej (DSU). Zawiera ona m.in. strukturę cyklu przeglądowo-naprawczego czyli wskazanie, co jaki czas lub co ile kilometrów konieczne jest wykonanie określonych czynności utrzymaniowych oraz opisy prac wykonywanych na poszczególnych poziomach utrzymania. W zależności od stopnia ich kompleksowości i zakresu, wyróżniane jest pięć poziomów utrzymania – od P1 do P5. Pierwszy z nich (P1) to czynności sprawdzające lub monitorujące wykonywane przez maszynistę lub rewidenta przed wyjazdem pojazdu na linię, a ostatni (P5) – prace polegające m.in. na demontażu i wymianie podzespołów i zespołów pojazdu, mające na celu podniesienie jego standardu lub jego odnowienie, prowadzone w wyspecjalizowanych zakładach

¹¹ Tabor kolejowy 2019, Urząd Transportu Kolejowego, Warszawa 2020, *passim*.

lub u producenta taboru. Oznacza to, że aby utrzymać swoje pojazdy w ruchu, przewoźnicy kolejowi w Polsce muszą kierować je do przeprowadzenia określonych napraw po przejechaniu ściśle określonej liczby kilometrów lub po upływie pewnego czasu w eksploatacji. Poniższe zestawienie pokazuje, po jaki czasie podmioty te są zobligowane do wykonania napraw dla wybranych (najbardziej rozpowszechnionych w Polsce) serii lokomotyw elektrycznych i spalinowych starszej generacji.

Pojazd	Średnia odległość przejechana przez pojazd w 2019 r. (km)			Poziomy (konieczność wykonania po przejechaniu określonego dystansu lub upływie czasu eksploatacji) utrzymania				
	Roczna	Dzienna	Miesięczna	P1	P2	P3	P4	P5
EU07	251600	689	20967	60 h	25 dni	250 tys. km	500 tys. km	3 mln km
EP07	213600	585	17800					
EP09	300600	824	25050	48 + 8 h	20 +3 dni	15 mies. / 185 tys. km	30 mies. / 370 tys. km	25 lat / 3,33 mln km
EP08	278300	762	23192	24 h	15 dni	165 tys. km	330 tys. km	2,31 mln km
SM42	21300	58	1775	102h / 1300 km	168 dni	3 lata	6 lat / 200 tys. km	30 lat / 1,2 mln km

Źródło danych: UTK, zestawienie i obliczenia własne

Dodatkowo dla części pojazdów kolejowych realizowane są prace modernizacyjne, definiowane jako prace modyfikacyjne, które zmieniają przeznaczenie tych jednostek lub poprawiają ich ogólne osiągi techniczne, a w szczególności zmianę charakterystyki trakcyjnej, prędkości maksymalnej oraz mocy czy zdolności do zasilania w różnych systemach. Te zazwyczaj zaawansowane prace realizowane są przez wyspecjalizowane zakłady, dysponujące odpowiednią wiedzą, potencjałem technicznym i wykonawczym oraz niezbędną dokumentacją.

Na rynku napraw i utrzymania taboru kolejowego funkcjonuje znaczna liczba podmiotów świadczących usługi w tym zakresie. Są one zróżnicowane pod względem możliwości i kompetencji technicznych, wielkości i potencjału realizacyjnego, a także ich struktury właścicielskiej. Krótki opis konkurencji Olkol sp. z o.o. znajduje się w dalszej części opracowania.

Perspektywy rynku utrzymania, napraw i modernizacji taboru kolejowego rysują się optymistycznie, ze względu na kilka czynników, wynikających ze specyfiki polskiej branży transportu szynowego i ogólnoeuropejskich uwarunkowań gospodarczych (transport kolejowy premiowany będzie w ramach odbudowy gospodarki po pandemii COVID-19 jako najbardziej ekologiczny, ważny element unijnego Nowego Zielonego Ładu):

1. stosunkowo duża liczba pojazdów starszej generacji eksploatowanych na polskiej sieci kolejowej, wymagających częstszych prac utrzymaniowych i naprawczych. Spośród lokomotyw elektrycznych jedynie ok. 18% z nich to lokomotywy nowej generacji, a w przypadku lokomotyw spalinowych odsetek ten to jedynie ok. 5%. Pomimo relatywnie dużej dostępności funduszy unijnych, nie będzie możliwa całkowita wymiana starszych egzemplarzy na fabrycznie nowe jednostki w przewidywalnym horyzoncie czasowym, stąd w kolejnych latach spodziewana jest znacząca rola modernizacji jednostek starszej generacji.
2. stosunkowo duży potencjał modernizacyjny pojazdów pozostających do dyspozycji operatorów. Szacuje się, że w ilostanach przewoźników pasażerskich i towarowych jest obecnie około 550 lokomotyw najliczniejszych serii, czyli EU/EP07 i ET22, które nie przechodziły jeszcze prac modernizacyjnych. Jeżeli chodzi o lokomotywy spalinowe, to liczba ta szacowana jest na niemal 1300 jednostek (najbardziej rozpowszechnionych serii – SM42, SM48/TEM2, M62/ST44).
3. ambitne plany modernizacyjne PKP Intercity odnośnie parku eksploatowanych przez tę spółkę wagonów pasażerskich (jest ona największym posiadaczem takich pojazdów w Polsce). W latach 2021-2030 planuje przeprowadzić modernizację ok. 500 wagonów dla prędkości 160 i 200 km/h.

4. potrzeby modernizacyjne przewoźników towarowych - w listopadzie 2017 r. ośmiu największych przewoźników, wykonujących wówczas ogółem ok. 80% pracy przewozowej w naszym kraju zapowiadało przeznaczenie do 2023 r. łącznie ok. 1,62 mld zł na odnowienie swojego parku lokomotyw¹².

Opis klientów i konkurencji

Głównych klientów zlecających prace utrzymaniowe i naprawcze taboru kolejowego, którzy korzystają z usług Olkol sp. z o.o., podzielić można na trzy grupy:

1. przewoźnicy pasażerscy – w tej grupie najistotniejszym podmiotem w segmencie rynku, którym zajmuje się Olkol sp. z o.o. jest PKP Intercity, będące największym właścicielem taboru dalekobieżnego w Polsce, w tym przede wszystkim lokomotyw elektrycznych (głównie EU/EP07) i wagonów pasażerskich. Istotnym zleceniodawcą jest także PolRegio, czyli największy w naszym kraju przewoźnik regionalny, dysponujący dużą liczbą elektrycznych zespołów trakcyjnych. Zamawia on przede wszystkim naprawy zestawów kołowych i napędów lokomotyw.
2. przewoźnicy towarowi – są to zarówno duże podmioty państwowe (PKP Cargo, DB Cargo Polska) i prywatne (CTL Logistics) funkcjonujące jako grupy logistyczne, jak i mniejsi przewoźnicy (Rail Polska, Wiskol, PCC Intermodal, Captrain, DLA, Logistics&Transport Company, HSL Polska). Część z nich dysponuje własnym zapleczem naprawczym i utrzymaniowym, występując nierzadko zarówno w roli potencjalnego klienta, jak i konkurenta.
3. inne podmioty związane z rynkiem taborowym – są to np. firmy zajmujące się wynajmem taboru kolejowego (Industrial Division) lub jego utrzymaniem i naprawami (PKP CargoTabor, PKP Intercity Remtrak).

Specyfika każdego z powyższych klientów jest odmienna – w zależności od posiadanego przez nich parku taborowym, struktury właścicielskiej oraz możliwości i potrzeb eksploatacyjnych.

Podmioty aktywne na rynku napraw i modernizacji taboru kolejowego (przede wszystkim lokomotyw elektrycznych i spalinowych) prowadzące działalność konkurencyjną wobec Olkol sp. z o.o. to zarówno firmy wyspecjalizowane w tego rodzaju aktywności (dla których jest ona głównym źródłem przychodu), jak również podmioty świadczące przede wszystkim usługi przewozowe (zarówno na własne potrzeby, jak i dla klientów zewnętrznych). Podmioty te podzielić można także na firmy będące samodzielnymi przedsiębiorstwami, jak i te, które pełnią przede wszystkim rolę usługową wobec swoich spółek-matek.

Poniżej krótki opis poszczególnych przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Olkol sp. z o.o.:

1. ASCO Rail Pyskowice – przeglądy i naprawy P1-P4 lokomotyw spalinowych,
2. CTL Logistics – grupa logistyczna, przede wszystkim prowadząca kolejową działalność przewozową; na własne i zewnętrzne potrzeby oferuje także utrzymanie i naprawy (P1-P3) lokomotyw spalinowych (SM42, SM48, ST43, ST44) i elektrycznych (181, 182, 183, EU07, ET22, E186, E483, BR285),
3. DB Cargo Polska – przewoźnik kolejowy będący częścią holdingu logistycznego należącego do państwowych kolei niemieckich; na własne i zewnętrzne potrzeby oferuje także utrzymanie i naprawy (P1-P4) lokomotyw spalinowych (TEM2, T448p, S200, 311D, Class66, BR232, DE6400) i elektrycznych (3E, 181, 182, BR186, Vectron),
4. H. Cegielski - FPS – spółka należąca do Państwowego Funduszu Rozwoju, prowadzi naprawy (P1-P5) i modernizacje wagonów pasażerskich, lokomotyw elektrycznych (EU07) i spalinowych (SM42),
5. Mag-Train – firma oferująca modernizacje wagonów pasażerskich oraz lokomotyw elektrycznych oraz przeglądy na poziomie P3-P5,
6. Newag Nowy Sącz – notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych producent taboru kolejowego. Posiada techniczne możliwości prowadzenia napraw, utrzymania (P1-P5) oraz modernizacji lokomotyw spalinowych (SM42, ST44, SM48) i elektrycznych (ET21, ET22, ET41, EU06, EU07, EM10).

¹² Tabor kolejowy przewoźników towarowych – stan obecny i plany do 2023 r., Urząd Transportu Kolejowego, czerwiec 2018 r., *passim*.

Pomimo tego podmiot koncentruje się na produkcji nowego taboru kolejowego i odchodzi od prac naprawczych i utrzymaniowych.

7. Orion Kolej – towarowy przewoźnik kolejowy, który na własne i zewnętrzne potrzeby oferuje także wykonywanie przeglądów i napraw P2-P5 lokomotyw spalinowych (SM42, 401Da, TEM2, ST43, ST44) oraz modernizację lokomotyw SM42,
8. PKP CargoTabor – spółka-córka największego, państwowego i notowanego na GPW przewoźnika towarowego w Polsce – PKP Cargo, na jego potrzeby (ale również dla klientów zewnętrznych) prowadzi utrzymanie (P1-P5) taboru kolejowego i jego modernizację (ET41, EU07, ET22),
9. PKP Intercity Remtrak – spółka-córka PKP Intercity; prowadzi naprawy i utrzymanie (P1-P4) wagonów pasażerskich,
10. Pesa Bydgoszcz – jeden z największych polskich producentów taboru kolejowego, będący własnością Polskiego Funduszu Rozwoju; główny zakres jej działalności to dostawy nowych pojazdów, ale spółka prowadzi też naprawy, utrzymanie (P1-P5) oraz modernizację lokomotyw spalinowych (ST43, ST44, ST46, 301d, 6Dk, ST48, SU45, SU46, SM31, SM42, SM48, 303Da) i elektrycznych (ET22, EU07, ET41). Wraz z poprawą swojej sytuacji finansowej i rozwojem kompetencji technicznych, podmiot koncentrować się będzie na produkcji nowego taboru kolejowego i odchodzić będzie od dalszego prowadzenia prac naprawczych i utrzymaniowych.
11. Rail Polska – towarowy przewoźnik kolejowy, który na własne i zewnętrzne potrzeby oferuje także naprawy i utrzymanie (P1-P5) lokomotyw spalinowych oraz ich modernizację (M62),
12. Tabor Dębica – towarowy przewoźnik kolejowy, oferujący także naprawy i utrzymanie (P1-P4) lokomotyw spalinowych (SM03, SM30, SM42, SM48, ST42, ST44) i elektrycznych (EU07, ET21, ET22) oraz modernizację lokomotyw SM42,
13. TLL Gliwice – naprawa (P1-P3) lokomotyw spalinowych (SM42, 6Dg, SM30, SM31, SM48, ST44) i elektrycznych (ET22, ET21, EU07, 181, 182, 183 i ET40),
14. ZNTK Mińsk Mazowiecki – spółka będąca własnością Pesy Bydgoszcz, wyspecjalizowana jest w produkcji i modernizacji elektrycznych zespołów trakcyjnych, ale prowadzi też m.in. naprawy (P4-P5) wagonów pasażerskich,
15. ZNTKiM Gdańsk – prowadzi naprawy i utrzymanie (P1-P4) lokomotyw elektrycznych (EU07, ET22, ET41, ET42) i spalinowych (SM31, SM42, SM48, ST43, ST44). Oferuje także modernizację lokomotyw elektrycznych (EU/EP07, ET40).

Rynek charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem i konkurencyjnością, a za dwie podstawowe strategie sukcesu uznawana jest dywersyfikacja zamówień i poszerzanie swoich kompetencji na różne rodzaje taboru kolejowego lub odnalezienie niszy rynkowej i specjalizacja.

Strategia promocji i reklamy

Prace obejmujące naprawy i utrzymanie taboru kolejowego zlecane są w ramach przetargów nieograniczonych, ogłaszanych przez właścicieli wspomnianych pojazdów. Z tego względu nie zachodzi konieczność prowadzenia działań promujących, informujących i reklamujących planowane pozyskanie przez Olkol sp. z o.o. specjalistycznych urządzeń lakierniczych, jako nie wpływających bezpośrednio na zwiększenie szans na zwycięstwa w poszczególnych postępowaniach przetargowych. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę konieczność promocji wizerunku firmy jako podmiotu nowoczesnego, proekologicznego i poszerzającego swoje kompetencje technologiczne, planowane jest:

1. przekazanie mediom branżowym informacji prasowej na temat pozyskania przez spółkę urządzeń lakierniczych, wraz ze szczegółowym opisem ich możliwości technicznych,
2. umieszczenie informacji o zrealizowanym projekcie na stronie internetowej Olkol sp. z o.o.,
3. umieszczenie informacji o zrealizowanym projekcie na kontach w mediach społecznościowych firmy,
4. zaktualizowanie wszystkich materiałów promocyjnych spółki (broszury, katalogi) o informację o zrealizowanym projekcie.

Modernizacja EU07A wykonana przez ZNTK Oleśnica

Najgłębszą modernizacją lokomotyw EU07 była ta przeprowadzona przez ZNTK Oleśnica na zlecenie PKP Intercity w latach 2010-2014. Powstały wówczas lokomotywy serii EU07A, typ 303Ea. W łącznie trzech jednostkach zastosowano układy biegowe z nowymi asynchronicznymi silnikami trakcyjnymi o większej mocy, które przystosowano do prędkości 160 km/h. Faktycznie ze starych lokomotyw EU07 typu 303E pozostały jedynie ostoja i wózki jezdne (choć znacznie unowocześnione). Maszyny otrzymały nowoczesny rozruch częstotliwościowy IGBT VVVF, nowe przetwornice, ułożyskowanie wału, sterowanie mikroprocesorowe oraz nowoczesny system tablicy hamulcowej połączony z hamulcami elektropneumatycznymi i elektrodynamicznymi, a także diodowe wyświetlacze relacji na czole pojazdu. Dzięki temu wszystkiemu, moc lokomotywy wzrosła do 3,2 MW, prędkość maksymalna do 160 km/h (na testach EU07A osiągnęła 192 km/h), a gotowość techniczna do 95% (w przypadku niezmodyfikowanych EU07 to ok. 80%).



EU07A, fot. J. Jakubowski, [CC BY-SA 2.0](#)

Szczegółowy zakres modernizacji:

1. wymiana silników trakcyjnych - na asynchroniczne silniki prądu przemiennego typu EY541X4, dzięki czemu możliwe stało się podniesienie prędkości maksymalnej lokomotywy do 160 km/h. Do tej prędkości dostosowano też wózki pojazdu (łożyska walcowe o większej nośności i wyższych obrotach granicznych w maźnicach osiowych zestawów kołowych, przebudowany układ odsprężynowania i tłumienia wózków, zabudowa tłumików wężykowania między ramą wózka a ostoją pudła lokomotywy, zabudowa nowego, sterowanego elektronicznie układu smarowania obrzeży kół).
2. modernizacja przeniesienia napędu - wał drążony z łożyskowaniem tocznym,
3. montaż falowników typu FT-1600-3000 produkcji firmy Medcom. Układ napędowy umożliwiający odzyskiwanie energii hamowania (rekuperacja).
4. wymiana wyposażenia pomocniczego - instalacja nowoczesnej przetwornicy statycznej typu ENI-PL3000/130/S produkcji firmy Enika,
5. zastosowanie mikroprocesorowego systemu sterowania i diagnostyki oraz nowoczesnego układu pneumatyki,
6. zastosowanie hamulca elektropneumatycznego współpracującego z hamulcem elektrodynamicznym, nowego systemu zasilania sprężonym powietrzem (tablica pneumatyczna, manipulatory, zawory, hamulec postojowy typu sprężynowego, sprężarki śrubowe, osuszacz), automatycznego układu wykrywania i likwidacji poślizgu,
7. zmiana wyglądu zewnętrznego lokomotywy - m.in. wymiana trzech szyb czołowych na dwie (poprawa widoczności szlaku), montaż reflektorów w technologii LED, instalacja diodowego wyświetlania relacji na czole pojazdu, rezygnacja z drzwi po stronie maszynisty do przedziału maszynowego, wymiana ryflowanego poszycia na blachę gładką (o zwiększonej odporności na korozję),
8. na dachu lokomotywy zamontowano nowe urządzenia związane z poborem energii, ich obsługą i łącznością: jednoramienne odbieraki prądu, elektrycznie sterowane odłączniki odbieraków, odgromnik, izolator przepustowy, antenę radiotelefonu i antenę GPS/GSM,
9. pełna modernizacja kabiny maszynisty - szyby elektrogrzejne, wymiana izolacji termicznych, akustycznych i wyłożeń, nowe ergonomiczne fotele (wyposażone w mechaniczny system tłumienia drgań), nowy pulpit wykonany z laminatu poliestrowego, klimatyzator, energooszczędne oświetlenie LED z funkcją płynnego przyciemnienia oraz możliwością przełączenia na oświetlenie nocne (niebieskie).

Zestawienie danych technicznych lokomotywy niezmodyfikowanej i EU07A:

Dane techniczne	EU07	EU07A
Układ osi	Bo'Bo'	Bo'Bo'

Masa	83,4 t	80 t
Przełożenie przekładni	79:18	76:21
Moc znamionowa lokomotywy	2 MW	3,2 MW
Prędkość maksymalna	125 km/h	160 km/h
Typ silnika trakcyjnego	EE541	EY541X4
Rodzaj silnika trakcyjnego	Szeregowy prądu stałego	Asynchroniczny
Typ rozruchu	Oporowy	Częstotliwościowy IGBT VVVF
Układ sterowania	Przełącznikowy	Mikroprocesorowy
Przeniesienie napędu	Wał drążony łożyskowany ślizgowo	Wał drążony z łożyskowaniem tocznym
Przetwornica pomocnicza	LKPm-368 lub MG-91H	ENI-PL3000/130/S
Napędy pomocnicze	Silniki prądu stałego	Silniki prądu przemiennego
Układ przeciwoślizgowy	Sygnalizacja	Automatyczny dla rozruchu i hamowania
Oświetlenie zewnętrzne	Żarowe / halogenowe	LED
Oświetlenie wewnętrzne	Żarowe	LED
Układ hamulca	Tradycyjny	Zintegrowany, z tablicą pneumatyczną i hamulcem postojowy sprężonym, współpracujący z hamulcem elektrodynamicznym
Typ hamulca	Oerlikon	MH (MZT Hepos)
Hamulec EP	Nie	Tak
Hamulec ED	Nie	Tak
Hamowanie odzyskowe	Nie	Tak
Układ diagnostyczny	Nie	Tak
Prędkościomierz	Mechaniczny	Elektroniczny

Potencjał i prognozy dotyczące krajowego rynku modernizacji taboru kolejowego

Pomimo prowadzonej od wielu lat wymiany taboru kolejowego w naszym kraju na nowy i modernizacji nadających się do tego starszych pojazdów, zapotrzebowanie na nowoczesne, efektywne energetycznie i spełniające wymogi pasażerów jednostki będzie rosło. Prognozy sprzed początku pandemii COVID-19 dotyczące pracy eksploatacyjnej w samych tylko dalekobieżnych kolejowych przewozach pasażerskich do 2025 i 2030 r. wskazywały na spodziewane jej zwiększenie o odpowiednio ponad 50 i 125%. Oczywiście, trudno dziś powiedzieć, ile potrwa odrabianie spadków w przewozach kolejowych wywołanych przez koronawirus. O konieczności realizacji dalszych inwestycji w pasażerski tabor kolejowy świadczą jednak dane z 2018 r. - wówczas to na 314 lokomotyw elektrycznych powyżej 40 lat miało jedynie 15 sztuk, ale bez odpowiednich inwestycji w 2025 r. liczba ta wyniesie aż 242, a w 2030 r. – 245 jednostek. Jeszcze poważniej sytuacja wygląda w segmencie lokomotyw spalinowych wykorzystywanych w przewozach pasażerskich. Spośród 109 pojazdów eksploatowanych w 2018 r.

aż 91 liczyła sobie ponad 40 lat. Bez zakupu nowych jednostek i wycofywania starszych, w 2025 r. liczba ta wzrosła do 98, a w 2030 r. – do 99 sztuk. Jeśli natomiast brać pod uwagę elektryczne zespoły trakcyjne, to z 1247 używanych w 2018 r., powyżej 40 lat w 2018 r. miało 365 jednostek. Bez niezbędnych inwestycji liczba ta wzrosła do 678 w 2025 r. i do aż 861 w 2030 r. Zupełnie inna sytuacja jest natomiast w przypadku spalinowych zespołów trakcyjnych i spalinowych wagonów silnikowych. Na 269 eksploatowanych takich pojazdów w 2018 r. jedynie 2 sztuki były starsze niż 40 lat. W 2025 r. liczba ta wzrosła jedynie do 23 jednostek i utrzyma się na tym poziomie do 2030 r.¹³

Inwestycje w tabor kolejowy są niezbędne również jeżeli chodzi o transport towarowy. W listopadzie 2017 r. ośmiu największych przewoźników, wykonujących wówczas ogółem ok. 80% pracy przewozowej w naszym kraju zapowiadało przeznaczenie do 2023 r. łącznie ok. 1,62 mld zł na odnowienie swojego parku lokomotyw. Inwestycje te to zarówno zakup nowych jednostek, jak i dzierżawa, leasing, czy przebudowa posiadanych pojazdów. 690 mln zł to kwota, którą planowano przeznaczyć na pozyskanie 116 lokomotyw elektrycznych, a 930 mln zł – na 167 lokomotyw spalinowych. W przypadku elektrowozów planowano: odnowę 82 sztuk już posiadanych jednostek, wydzierżawienie 20 sztuk od podmiotów zewnętrznych, zakup 9 nowych pojazdów oraz wyleasingowanie 5 kolejnych jednostek. Jeśli zaś chodzi o lokomotywy spalinowe, to w 2017 r. najwięksi działający w Polsce przewoźnicy kolejowi planowali do 2023 r. odnowić 99 sztuk, zakupić 40 używanych sztuk, zmodernizować 17 jednostek, wydzierżawić od podmiotów zewnętrznych 6 pojazdów i kupić 5 zupełnie nowych lokomotyw¹⁴. Na początku 2021 r. DB Cargo Polska zadeklarowało wymianę wszystkich lokomotyw elektrycznych na nowe jednostki do końca 2023 r.¹⁵, a w marcu 2021 r. prywatny pool taborowy Industrial Division pozyskał od konsorcjum banków ponad 600 mln zł na zakup nowych towarowych elektrowozów i modernizację posiadanych spalinowozów¹⁶. Osobnym tematem jest niedostatek specjalistycznych wagonów kolejowych (m.in. wykorzystywanych w przewozach intermodalnych) i lokomotyw wielosystemowych – ich pozyskanie wydaje się niezbędne dla przewoźników, którzy chcą odnaleźć dla siebie towarowe nisze przewozowe i nawiązać konkurencję z operatorami drogowymi.

Jak można więc zauważyć, potrzeby taborowe polskiego rynku kolejowego będą w kolejnych latach ogromne. Większość z nich zaspokoić będą mogły wyłącznie nowe pojazdy (część z tych konstrukcji nie została jeszcze nawet zaprojektowana – np. tabor, który obsługiwać ma planowany do budowy Centralny Port Komunikacyjny), ale jaka jest przyszłość rynku modernizacji taboru trakcyjnego? Biorąc pod uwagę powyższe liczby, nie jest możliwa szybka wymiana całości starszych pojazdów na zupełnie nowe jednostki – zarówno ze względów ekonomicznych oraz rynkowych, jak i technicznych. Żeby się o tym przekonać, wystarczy porównać obecną liczbę lokomotyw dla przewozów pasażerskich (ponad 400) i zespołów trakcyjnych (ponad 750) należących do starszej generacji z danymi dotyczącymi wielkości zakupów w ostatnich kilkunastu latach – łącznie od 2004 r. dostarczono na polski rynek niemal 950 pasażerskich pojazdów kolejowych. Które z jednostek jeżdżących po polskich torach (lub jak dotąd wyłączone z ruchu) będą zatem w najbliższych latach modernizowane?

Jeżeli brać pod uwagę elektryczne zespoły trakcyjne, to pamiętać o należy o tym, że obecnie w naszym kraju eksploatowane są pojazdy wchodzące w skład trzech generacji technologicznych. I generacja obejmuje ezt powstające w latach 1936-1996. Pierwotnie były to trójczłonowe pojazdy o jednym wagonie silnikowym i czterech osiach napędnych (EW51, EN57, EW58), a także jednostki pochodne, o większej liczbie członów, osi i wagonów napędnych (EN71, ED72, ED73). II generacja to ezt powstałe w latach 2004-2010. Cechują się one wykorzystaniem silników asynchronicznych, czy niskopodłogową budową nadwozia. W skład tej generacji zaliczyć należy: EN95, EN81, ED59, ED74, EN75 i 19WE. III generacja ezt na polskich torach to te, które konstruowane były po 2010 r. Zaliczyć do niej można m.in. pojazdy wchodzące w skład platformy Elf i Impuls oraz późniejsze konstrukcje. Dostosowane są one do wymagań współczesnych odbiorców, a także do europejskich wymogów technicznych (scenariusze zderzeniowe, energooszczędność itd.).

W XXI w. modernizowano przede wszystkim elektryczne zespoły trakcyjne wchodzące w skład I generacji. Prowadzenie zaawansowanych modernizacji pozwalało na uzyskanie przez te pojazdy pewnych cech

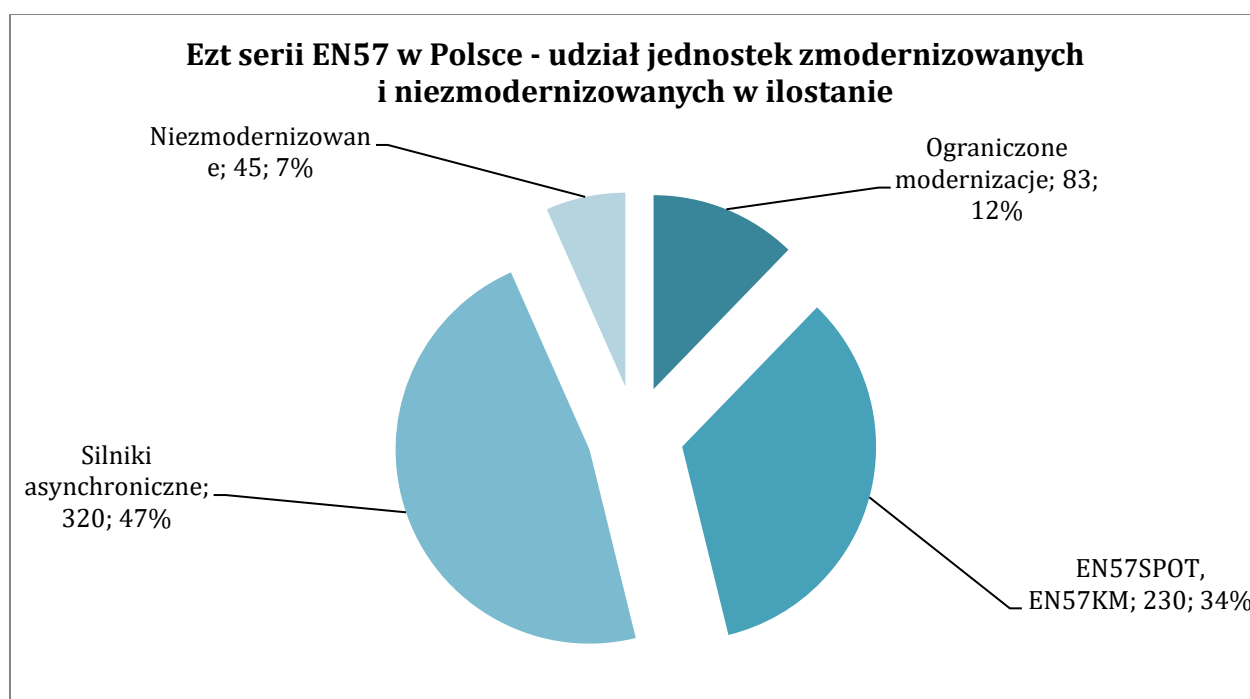
¹³ I. Góra, *Potencjał taborowy – trendy i prognozy*, Urząd Transportu Kolejowego, 8 stycznia 2020 r.

¹⁴ *Tabor kolejowy przewoźników towarowych – stan obecny i plany do 2023 r.*, Urząd Transportu Kolejowego, czerwiec 2018 r.

¹⁵ PKP Energetyka i DB Cargo Polska razem dla zielonej kolei i klimatu, Rynek-Kolejowy.pl, 23.02.2021.

¹⁶ M. Szymajda, *Cargounit z dużym finansowaniem na lokomotywy elektryczne i manewrowe*, Rynek-Kolejowy.pl, 24.03.2021.

charakterystycznych dla jednostek wchodzących w skład II, a nawet III generacji. Najliczniejszą serią najwcześniejszej generacji są oczywiście EN57. Na początku 2021 r. na polskich torach eksploatowanych było 678 takich pojazdów, w różnych wersjach i o zróżnicowanym wyposażeniu. W efekcie prowadzonych w drugiej dekadzie XXI w. projektów modernizacyjnych, z liczby tej 320 jednostek (47%) zostało przebudowane w zaawansowany stopniu – otrzymały one m.in. silniki asynchroniczne. Kolejne 230 pojazdów (34%) zmodernizowane zostało w mniejszym zakresie (wersje EN57SPOT i EN57KM), a ograniczone prace (polegające przede wszystkim na odświeżeniu przestrzeni pasażerskiej) przeprowadzono w odniesieniu do 83 (12%) EN57. Zabiegi modernizacyjne realizowane na tak szeroką skalę, połączone ze złomowaniem jednostek znajdujących się w najgorszym stanie technicznym (prowadzone przez największego właściciela EN57 w Polsce, czyli spółkę PolRegio) sprawiły, że obecnie aż 93% wszystkich eksploatowanych w Polsce ezt tej serii stanowią jednostki w różny stopniu zmodyfikowane. Zabiegów takich nie przeszło jedynie 45 sprawnych (lub możliwych do eksploatacji po koniecznych naprawach) pojazdów.



Źródło: zestawienie własne, dane na styczeń 2021

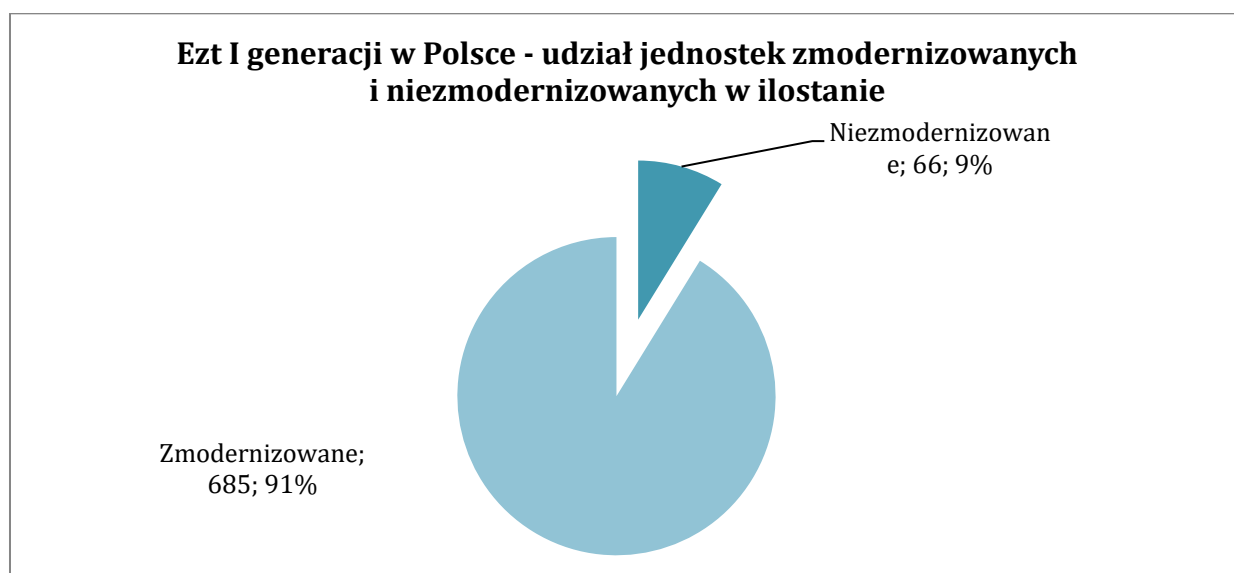
Nieuchronny „zmierzch” modernizacji EN57 spowodowany jest jednak nie tylko zmniejszającą się liczbą dostępnych pojazdów tej serii. Realizacja takich projektów staje się także coraz mniej opłacalna – również z powodu większej dostępności nowych regionalnych ezt produkowanych przez krajowych producentów oraz zwiększających się wymogów ze strony pasażerów wobec taboru, z którego korzystają. W efekcie kolejne projekty modernizacyjne cechowały się coraz większym zakresem i były coraz droższe. Wśród przykładów znacznego poziomu cen przywołać można modernizacje przeprowadzone przez ZNTK Mińsk Maz. w latach 2013-2016:

1. 4 EN57 wykonana dla Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego w 2013 r. – 8,5 mln zł za sztukę,
2. 27 EN57 do standardu EN57AL wykonana dla Kolei Mazowieckich w latach 2014-2015 – 7,77 mln zł brutto za sztukę,
3. 21 EN57 do standardu EN57AL wykonana dla Przewozów Regionalnych w latach 2015-2016 – 7,6 mln zł brutto za sztukę,
4. 1 EN57 na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego w 2016 r. w ZNTK Mińsk Maz. – 8,95 mln zł¹⁷.

Poziom cen oferowanych za wykonanie modernizacji EN57, zwłaszcza w zestawieniu z kosztem pozyskania fabrycznie nowych ezt nowej generacji (ok. 15 mln zł brutto za pojazd trójczłonowy i ok. 18 mln zł brutto za ezt

¹⁷ J. Konieczny, *Kupować czy modernizować tabor kolejowy?*, [w:] „Komunikacja publiczna”, nr 3(72)/2018, s. 38.

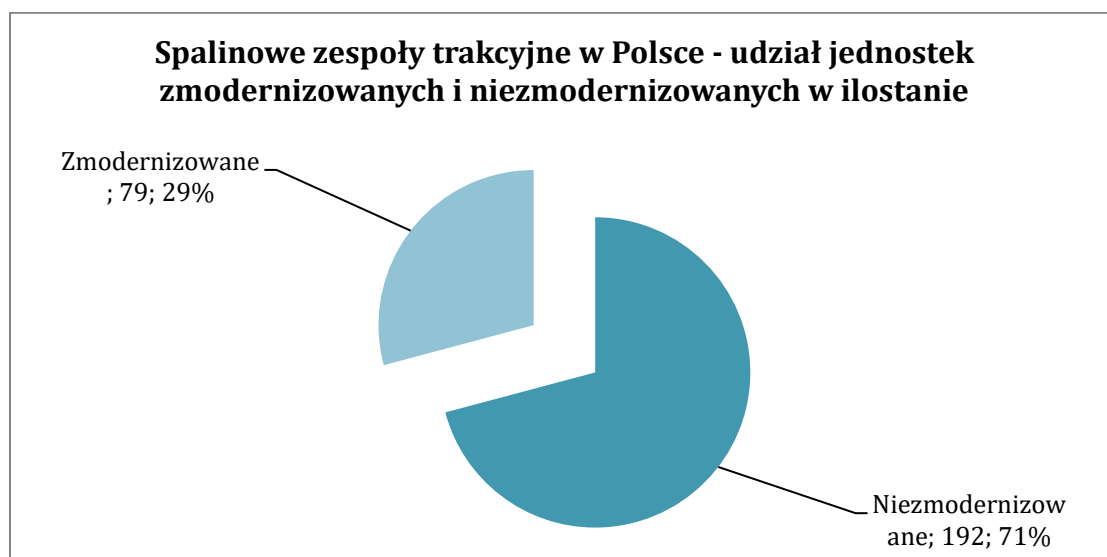
czterocłonowy – czyli bardziej pojemny niż EN57) oraz po uwzględnieniu faktu, że zmodernizowane pojazdy tej serii – pomimo zupełnej zmiany wyglądu – zachowują największe wady pierwowzoru, sprawiają, iż można mówić o faktycznym zakończeniu realizacji projektów przebudowy tych ezt na polskich torach. Wydaje się, że będzie też tak z wszystkimi elektrycznymi zespołami trakcyjnymi wchodzącymi w skład I generacji. Łącznie w eksploatacji pozostaje ich 751 sztuk (ED72, różne wersje EN57, EN71, EW58, EW60 i 14WE). Z liczby tej aż 685 (91%) pojazdów przeszło modernizację w różnym zakresie. Niezmodernizowane pozostaje jedynie 66 ezt (9%). I taka jest liczba elektrycznych zespołów trakcyjnych starszej generacji, które w najbliższej przyszłości poddawane być mogą jeszcze zabiegom modernizacyjnym. Ze względu na opisywane powyżej uwarunkowania – mało prawdopodobne jest, aby były to gruntowne, zaawansowane przebudowy tych jednostek.



Źródło: zestawienie własne, dane na styczeń 2021

Jaka więc będzie przyszłość modernizacji elektrycznych zespołów trakcyjnych w Polsce? Wydaje się, że kolejne projekty w tym zakresie dotyczyć będą ezt II generacji (prowadzona jest już przebudowa ED74) oraz najstarszych pojazdów z III generacji. Ich zakres będzie jednak ograniczony i motywowany przede wszystkim dostosowaniem wnętrza tych zespołów trakcyjnych do rosnących wymogów pasażerów.

Spodziewać się można, że podobnie będzie w przypadku spalinowych zespołów trakcyjnych oraz spalinowych wagonów silnikowych. Jak już wcześniej wspomniano, w naszym kraju jest to relatywnie nieduży segment rynku, w którym większość pojazdów jest stosunkowo nowa (zwłaszcza w porównaniu z eksploatowanymi w Polsce ezt). Niemniej jednak, zrealizowano już wiele projektów modernizacyjnych najstarszych i najszerzej używanych pojazdów (SA103, SA105, SA106, SA108, SA109, SA132, SA133, SA134, SA135), polegających przede wszystkim na dostosowaniu wnętrza do wymogów współczesnego pasażera, w tym przystosowaniu ich do potrzeb osób o ograniczonej mobilności. Na początku 2021 r. spośród 271 eksploatowanych spalinowych zespołów trakcyjnych i wagonów silnikowych, jednostek, które przeszły prace modernizacyjne (o różnym zakresie) było 79, czyli niecałe 30%.



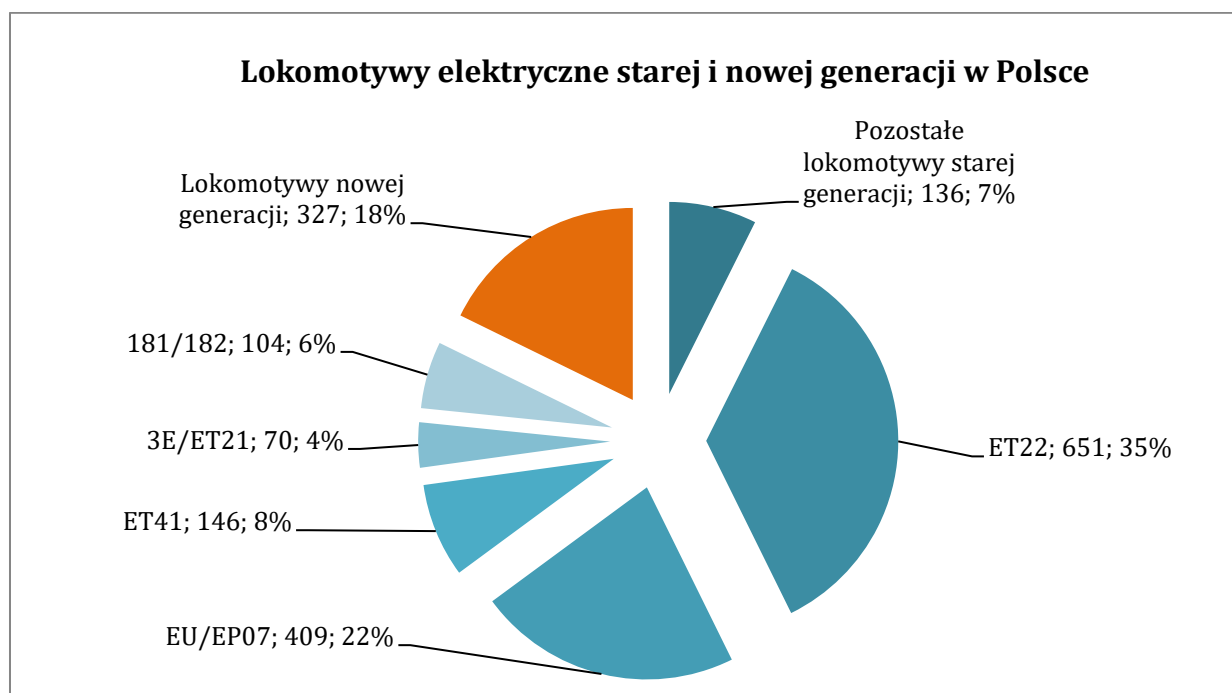
Źródło: zestawienie własne, dane na styczeń 2021

Obecnie jedynie Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego zakłada zakup nowych spalinowych zespołów trakcyjnych. Brak zamówień na pojazdy tego typu może być powiązany także z coraz większym zainteresowaniem, jakim cieszą się w Polsce jednostki hybrydowe i napędzane wodorem. Niewykluczone jednak, że w najbliższych latach pojawi się konieczność zmodernizowania sprowadzanych z Zachodu, używanych spalinowych zespołów trakcyjnych (stało się tak pod koniec 2020 r., gdy używane szt DM90 z Holandii sprowadziło SKPL Cargo). Inną hipotetyczną możliwością na kolejne lata jest zmiana napędu dotychczasowych spalinowych pojazdów kolejowych na wodór (lub technologia przestawienia zwykłego silnika Diesla na zasilanie wodorem)¹⁸. Opłacalność takiego przedsięwzięcia powinna jednak dopiero stać się przedmiotem szczegółowych analiz¹⁹.

W przypadku lokomotyw elektrycznych, największą grupę spośród pojazdów eksploatowanych w Polsce stanowią ciężkie lokomotywy towarowe ET22 (ponad 650 sztuk, ok. 35% łożyska) oraz uniwersalne EU/EP07 (ponad 400 jednostek, ok. 22% łożyska). Pojazdy zaliczane do obu serii poddawane były modernizacjom o różnym zakresie. Spośród wymienionych, największy odsetek zmodernizowanych jednostek to 58% w przypadku EU/EP07 oraz 43% w odniesieniu do łożyska lokomotyw ET22. Z tych danych wynika, że łącznie w Polsce jest ok. 550 lokomotyw należących do obu serii, które nie były (jeszcze) poddawane modernizacjom. Co godne podkreślenia, część prac modernizacyjnych ET22 i EU/EP07 przeprowadzona została ponad 20 lat temu (np. w 1999 r.). Liczba lokomotyw obu wymienionych serii, które pod względem technicznym nadają się do modernizacji, może być zatem jeszcze większa. Należy jednak pamiętać, że zdecydowana większość tych jednostek należy do PKP Intercity i PKP Cargo. Ich dalsze losy będą więc wynikiem decyzji kierownictw obu tych spółek. Wydaje się też, że prędzej, czy później wiele z nich trafi do prywatnych towarowych przewoźników kolejowych. W ich przypadku ewentualna decyzja o przebudowie oznaczać będzie krótsze serie modernizacyjne i bardziej zróżnicowany zakres takich przedsięwzięć.

¹⁸ R. Czubiński, *Newag od wodoru woli superkondensatory. Pierwszy zamontuje jeszcze w tym roku*, Rynek-Kolejowy.pl, 12.03.2021.

¹⁹ *Transport kluczem do rozwoju technologii wodorowych*, Zespół Doradców Gospodarczych TOR, Warszawa 2021, s. 52.

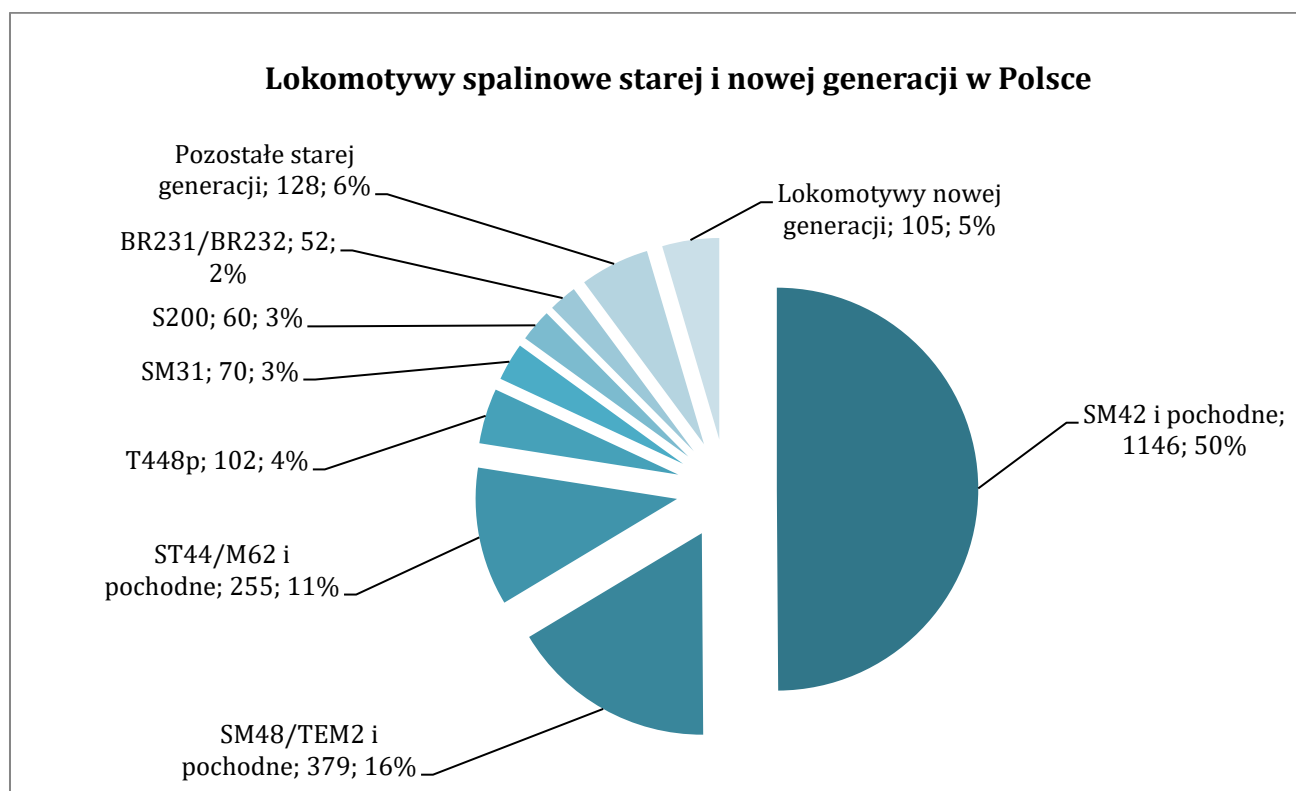


Źródło: estymacje własne, dane na styczeń 2021

Pozostałe lokomotywy elektryczne starszej generacji, stanowiące znaczący odsetek całości ilostanu (powyżej 50 sztuk) to ET41 (ponad 140 sztuk, ok. 37% z nich zmodernizowanych), 3E/ET21 (ok. 70 sztuk, ok. 14% zmodernizowanych), czy serie 182 i 181 (po ok. 50 sztuk, wszystkie „spolonizowane”). W większości są to pojazdy eksploatowane przez prywatnych przewoźników towarowych, którzy być może zdecydują się na prowadzenie dalszych prac modernizacyjnych dotyczących tych serii. Ich sytuacja rynkowa i motywacje dotyczące kierunków polityki taborowej są jednak bardzo zróżnicowane. Z pewnością jednak modernizacje będą prowadzone nawet pomimo zwiększającej się popularności dzierżawy taboru od wyspecjalizowanych podmiotów i pozyskiwania nowych jednostek przy wsparciu ze środków unijnych. Będą one miały duże znaczenie dla odnowy taboru w przewozach „niszowych” i masowych krajowych²⁰.

W przypadku segmentu lokomotyw spalinowych, możliwości modernizacyjne (biorąc pod uwagę jedynie kryterium techniczne) są wciąż znaczne. Na niemal 2300 znajdujących się obecnie w ilostanach przewoźników i zakładów przemysłowych jednostek, największą grupę stanowią wciąż SM42 (wraz z wersjami pochodnymi). Jest ich niemal 1150 (z czego ok. 130 używanych w różnego rodzaju zakładach przemysłowych i produkcyjnych), czyli ok. 50% wszystkich lokomotyw spalinowych w Polsce. Z liczby tej zmodernizowano jak dotąd ok. 22% jednostek. Drugą największą grupą lokomotyw spalinowych w naszym kraju są SM48/TEM2 i pochodne. Jest ich niemal 380, z czego prace modernizacyjne podjęto jak dotąd względem ok. 34% z nich. Trzecia najbardziej liczna grupa lokomotyw spalinowych w Polsce to jednostki M62/ST44 oraz pochodne. Jest ich ponad 250, z czego niemal 50% zostało stało się przedmiotem zaawansowanych prac modernizacyjnych. Na podstawie powyższych estymacji, oszacować można, że na krajowym rynku wciąż pozostaje ok. 1270 lokomotyw spalinowych należących do najliczniejszych serii, które najprawdopodobniej mogłyby zostać zmodernizowane. Oczywiście, po uwzględnieniu wszystkich wymienianych w innym miejscu tego opracowania czynników technicznych i ekonomicznych, decydujących o opłacalności takiego przedsięwzięcia.

²⁰ D. Liszewski, *op. cit.*



Źródło: estymacje własne, dane na styczeń 2021

Co warto zaznaczyć, w przypadku lokomotyw spalinowych części wymienionych powyżej serii, całkiem sporo takich (niezmodernizowanych) jednostek jest jeszcze eksploatowanych przez przewoźników z kilku państw Europy Środkowo-Wschodniej. Jest tak z lokomotywami TEM2 (Rosja – ponad 2 tys. sztuk, Ukraina – ponad 280, Litwa – prawie 40, Białoruś – 14, Łotwa – 7; ponadto są one używane również w Kazachstanie, Azerbejdżanie i w Gruzji) i M62 (Rosja – ponad 150 sztuk, Białoruś – prawie 80, Ukraina – niemal 60, Węgry – prawie 50, Litwa – 40, Niemcy – ok. 30, Mołdawia – 2). Podobna jest sytuacja mniej licznych w naszym kraju jednostek BR232/233 (Niemcy – ok. 250 sztuk, Bułgaria – prawie 20, czy Rumunia – 12 lokomotyw)²¹. Możliwe więc, że w najbliższych latach możemy spodziewać się importu kolejnych używanych lokomotyw spalinowych z zagranicy, a następnie ich gruntownych modernizacji.

Skrócony opis techniczny projektu modernizacji lokomotywy typu EU/EP 07.

Projekt realizowany jest na podstawie umowy podpisanej między PKP InterCity SA a Olkol sp. z o.o. w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego na modernizację taboru.

Przedmiotem umowy jest modernizacja 20 uniwersalnych lokomotyw typu 303E o oznaczeniu kolejowym EU07. Jest to od wielu lat najpopularniejsza elektryczna lokomotywa uniwersalna w Polsce, które wykorzystywana jest głównie do prowadzenia przewozów pasażerskich. Lokomotywy tego typu produkowane były w zakładach Pafawag Wrocław oraz HCP Poznań w latach 1964-1974 oraz 1983-1992. Produkcja odbywała się na licencji angielskiej firmy English Electric na podstawie udostępnionej dokumentacji lokomotywy EU06.

Przedmiotem obecnej modernizacji są lokomotywy wyprodukowane w latach 1983-1992 będące w posiadaniu PKP Inter City, które zbliżają się zgodnie z dokumentacją systemu utrzymania lokomotywy do wykonania drugiej naprawy głównej na piątym poziomie utrzymania.

Zgodnie z zawartą umową między Stronami zakresem projektu jest przeprowadzenie naprawy głównej lokomotywy oraz wykonanie modernizacji i unowocześnień wskazanych w SIWZ.

²¹ Dane szacunkowe za: www.br232.com, www.trainpix.org, www.railfaneurope.net.

Do głównych obszarów pozostających w zakresie naprawy głównej, którą należy wykonać wg zakresu zawartego w dokumentacji systemu utrzymania lokomotywy oraz dokumentacji techniczno-ruchowej i kryteriów opisanych w warunkach wykonania i odbioru Lokomotywy należą m.in.:

1. układ biegowy (wózek) lokomotywy z wyłączenie silników trakcyjnych, które podlegają modernizacji
2. pudło lokomotywy – które podlega odbudowie, z niewielkimi zmianami w zakresie wskazanym w SIWZ
3. urządzenia ciągowo-zderzenie

W ramach naprawy głównej Olkol musi przywrócić komponentom konstrukcyjne parametry Lokomotywy, czyli naprawić, zregenerować bądź wymienić zużyte elementy, w taki sposób, żeby ich funkcjonalne cechy uzyskały wartości jakie uzyskuje nowa część.

W zakresie modernizacji lokomotywy do głównych systemów zaliczamy następujące układy:

1. układ napędowy;
2. układ hamulcowy;
3. kabina maszynisty;
4. klimatyzacja kabiny maszynisty;
5. przestrzeń maszynowa;
6. układy elektryczne;
7. sterowanie lokomotyw.

W ramach procesu modernizacji, stare nienadające się już systemy i urządzenia należy zastąpić nowymi, posiadającymi współczesne cechy rozwiązaniami, stosowanymi w budowie nowych lokomotyw. W ramach modernizacji należy również w odpowiedni sposób zintegrować część pojazdu która podlega tylko naprawie głównej wraz z częścią modernizowaną, w taki sposób żeby zespolic systemy w jedną sprawnie działającą „maszynę”.

Dzięki modernizacji funkcjonalnej lokomotywa osiągnie cechy współcześnie budowanych nowych lokomotyw, przy jednoczesnym zachowaniu części cech dotychczasowej lokomotywy.

Do najważniejszych cech funkcjonalnych, które zostaną poddane modernizacji należą m.in.:

1. Lokomotywa zwiększy swoją prędkość operacyjną (eksploatacyjną) z doczasowej 125 km/h do 160 km/h, co pozwoli jej użytkownikowi zarówno prowadzić ruch na trasach gdzie dopuszczone są wyższe prędkości eksploatacyjne, jak i skrócenie czasów przejazdów swoich składów.
2. Modernizacja układu napędowego polega na wymianie układów przetwarzających prąd na współczesne, dzięki czemu lokomotywa uzyska moc niezbędną do osiągnięcia prędkości eksploatacyjnej 160km/h przy jednoczesnym zachowaniu optymalnego zużycia energii elektrycznej. W lokomotywach zastosowane zostaną współczesne falowniki wykorzystujące technologię IGBT i współpracujące z ekonomicznymi silnikami asynchronicznymi. Dotychczasowe silniki zostaną zmodernizowane, do wersji asynchronicznej, żeby mogły efektywniej współpracować z falownikami. Dodatkowo w lokomotywie zostanie zainstalowana funkcja hamowania odzyskowego, dzięki czemu energia hamowania elektrodynamicznego zostanie odzyskana i ponownie wykorzystana do pracy w układach lokomotywy. Montaż w układzie liczników zużycia energii pozwoli na monitorowanie w trybie ciągłym i rzeczywistym zużycia energii, co z kolei może przyczyniać się do dalszego jej obniżania poprzez ciągłe szkolenia maszynistów w zakresie stylu jazdy, który w dużej mierze wpływa na ilość zużytej energii. Modernizacja systemu pozwoli nie tylko na bardziej efektywne zarządzanie energią elektryczną ale i ciągłą optymalizację jej wykorzystania co w konsekwencji przyczyni się do niższego zużycia energii elektrycznej i pozytywnie wpłynie na środowisko i jego ochronę.
3. Modernizacja w zakresie układu hamulcowego polegać będzie na zastawianiu współczesnych w pełni niezawodnych układów hamulcowych co znacząco wpłynie na bezpieczeństwo i niezawodność lokomotywy. Dodatkowym aspektem modernizacji układu będzie wprowadzenie możliwości współpracy między hamulcem elektro pneumatycznym, działającym na zadanie wykorzystania tarcia mechanicznego pochodzącego z układu okładzina cierna – tracza hamulcowa, a hamulcem elektrodynamicznym pochodzący z działania układu napędowego i odwrócenia polaryzacji elektrycznej zachodzącej w silniku trakcyjnym. Taka współpraca pozwoli lokomotywie znacząco zmniejszyć zużycie par ciernych (okładzina - tarcza); dzięki czemu ogranicza się również bardzo niepożądaną dla środowiska emisję pyłów wytwarzanych w procesie tarcia zacisku o tarczę

hamulcową do niezbędnego minimum. Modernizacja układu pozwala również na obniżenie hałasu pochodzącego od hamowania elektropneumatycznego.

4. Modernizacja kabiny maszynisty prowadzi do zwiększenia komfortu w zakresie pracy maszynisty. Montaż nowoczesnego pulpitu wraz w ergonomicznym fotelu maszynisty pozwala maszyniście wypełni skoncentrować się na wykonywaniu swoich obowiązków co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa.

Dodatkowo montaż klimatyzacji w przestrzeni kabiny maszynisty, zwiększa jego komfort pracy pozwala spełnić współczesne wymagania BHP na stanowisku pracy. Dzięki temu maszynista może efektywniej skoncentrować się na swoich podstawowych obowiązkach. Również dzięki zastosowania nowoczesnych wyświetlaczy i manipulatorów oraz ujednoliceniu ich umiejscowienia zgodnie z Kartą UIC 612, lokomotywa będzie zgodna z najnowszymi europejskimi wymaganiami konstrukcyjnymi i zyska cech nowych lokomotyw w tym zakresie. Dodatkowo montaż w kabinie maszynisty nowoczesnego systemu komunikacji – radio w technologii GSM-R, co jest zgodne z najnowszymi europejskimi wymaganiami TSI, pozwoli na bezpieczną i niezawodną łączność maszynisty z obsługą linii kolejowych. Niezależnie od systemów bezpieczeństwa kabina maszynisty zostanie też wyposażona w lodówkę, czajnik czy kuchenkę mikrofalową a także w gniazdka 230V uchwyty na dokumenty i schowki. Całość wyposażenia dodatkowego ma zwiększyć komfort i atrakcyjność pracy maszyniście oraz jego pomocników.

Dodatkowy obszarem funkcjonalnym, który objęty został modernizacją jest obszar związany z bezpieczeństwem eksploatacji lokomotywy. Do systemów zwiększających bezpieczeństwo, będzie należał między innymi zastosowany system ostrzegający przed pożarem, który w czasie rzeczywistym monitoruje i ostrzega przed pożarem w lokomotywie. Wszystkie informacje z systemu p-poż. zapisywane są w tzw. Czarnej skrzynce, która zamontowana zostanie na pojeździe. Również nowoczesny system sterowania, który monitoruje i zapisuje wszystkie funkcje i stany lokomotywy a także ostrzega maszynistę o zbliżającym się niebezpieczeństwie czy awarii znacząco wpływa na poprawę bezpieczeństwa. W lokomotywie w ramach modernizacji zamontowany zostanie również system kamer monitorujących sytuację na torach, we wnętrzu lokomotywy oraz pracę urządzeń takich jak pantograf. Wszystkie dane zbierane przez lokomotywę przekazywane są okresowo do naziemnej obsługi, gdzie poddawane są analizie i ocenie a następnie archiwizowane. Dane z analizy przekazywane są do zespołów utrzymaniowych, które dzięki zastosowanym systemom mogą z wyprzedzeniem przygotować plan działań utrzymaniowych. W ramach prowadzonej modernizacji lokomotywa, uzyska zgodność z Ustawą o Transporcie Kolejowym oraz odpowiednimi aktami prawnymi UE w zakresie modernizacji, co pozwoli efektywnie ją eksploatowania na polskiej sieci trakcyjnej przez kolejne lata.

19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych:

Emitent nie identyfikuje innych informacji istotnych dla oceny możliwości realizowania przez niego zobowiązań z Obligacji.

VI. Sprawozdania finansowe

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2020



OLKOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ROK 2020**

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
1.	INFORMACJE O SPÓŁCE.....	5
1.1.	Dane rejestracyjne.....	5
1.2.	Przedmiot działalności gospodarczej.....	5
1.3.	Czas działalności.....	5
2.	ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	6
2.1.	Okres sprawozdania finansowego.....	6
2.2.	Okres sprawozdawczy.....	6
2.3.	Założenie kontynuacji działalności.....	6
2.4.	Informacja o jednostkach organizacyjnych wchodzących w skład jednostki.....	6
3.	ZASTOSOWANE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI.....	6
3.1.	Oświadczenie zgodności.....	6
3.2.	Zmiany zasad rachunkowości.....	6
3.3.	Wycena aktywów i pasywów.....	7
3.3.1.	Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.....	7
3.3.2.	Inwestycje długoterminowe.....	8
3.3.3.	Należności i udzielone pożyczki.....	8
3.3.4.	Aktywa finansowe.....	8
3.3.5.	Zapasy.....	9
3.3.6.	Zobowiązania.....	9
3.3.7.	Kapitały.....	10
3.3.8.	Rezerwy.....	10
3.3.9.	Rozliczenia międzyokresowe.....	10
3.3.10.	Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	10
3.4.	Wynik finansowy.....	11
3.4.1.	Informacje ogólne.....	11
3.4.2.	Wynik ze sprzedaży.....	11
3.4.3.	Wynik finansowy netto.....	11
3.4.4.	Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości.....	11
II.	BILANS	13
III.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	16
IV.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)	17
V.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM	18
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	19

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



1	OBJAŚNIENIA DO BILANSU.....	19
1.1.1.	Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz ich umorzenia i dokonanych odpisów aktualizujących.....	19
1.1.	Zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych oraz ich umorzenia i dokonanych odpisów aktualizujących.....	20
1.2.	Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów niefinansowych.....	20
1.3.	Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów finansowych.....	20
1.4.	Wartość firmy.....	20
1.5.	Koszty zakończonych prac rozwojowych i wyjaśnienie okresu ich odpisywania.....	20
1.6.	Odpisy aktualizujące należności.....	20
1.7.	Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitałów (funduszy) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	20
1.8.	Proponowany podział zysku za rok 2020.....	20
1.9.	Nieamortyzowane lub nieumiarzane środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.....	21
1.10.	Dane o stanie rezerw według ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.....	21
1.11.	Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.....	22
2	OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	24
2.1.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.....	24
2.2.	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.....	24
2.3.	Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.....	24
2.4.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.....	24
2.5.	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.....	24
2.6.	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.....	25
2.7.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.....	25
2.8.	Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.....	26
2.9.	Informacje dotyczące instrumentów finansowych.....	26
3.	DODATKOWE INFORMACJE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	26
3.1.	Struktura środków pieniężnych.....	26
4.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	26
4.1.	Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.....	26
4.2.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.....	26
4.3.	Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.....	26
4.4.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta wypłacone lub należne za rok obrotowy.....	27

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



5. POZOSTAŁE INFORMACJE.....	27
5.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju.....	27
5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.....	27
5.3. Podwyższenie kapitału Spółki.....	29
5.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.....	29
Nie wystąpiły.....	30
5.5. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.....	30
5.6. NIEPEWNOŚĆ W ZAKRESIE KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI. W PRZYPADKU WYSTĘPOWANIA	
NIEPEWNOŚCI CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI, OPIS TYCH NIEPEWNOŚCI ORAZ	
STWIERDZENIE, ŻE TAKA NIEPEWNOŚĆ WYSTĘPUJE, ORAZ WSKAZANIE CZY SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZAWIERA	
KOREKTY Z TYM ZWIĄZANE;	32
5.7. INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE POWYŻEJ, JEŻELI MOGLYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPLYNĄĆ NA OCENĘ	
SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI	32

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

1. INFORMACJE O SPÓŁCE.

1.1. Dane rejestracyjne.

Nazwa spółki	OLKOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Siedziba	UL. MONIUSZKI 20, 56-400 OLEŚNICA
NIP	9112010600
REGON	361271819
KRS	0000552751
Kapitał podstawowy	8 000 000,00 PLN

1.2. Przedmiot działalności gospodarczej.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- a) produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
- b) produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- c) naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,
- d) produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- e) produkcja aluminium hutniczego,
- f) produkcja pozostałych wyrobów ze stali poddanej wstępnej obróbce,
- g) naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego,
- h) hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- i) obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- j) pozostała sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
- k) sprzedaż hurtowa maszyn i urządzeń rolniczych oraz dodatkowego wyposażenia,
- l) produkcja aparatury rozdzielczej i sterowniczej energii elektrycznej,
- m) produkcja narzędzi,
- n) badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych.

1.3. Czas działalności.

Czas działalności Spółki jest nieograniczony.

6

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



2. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

2.1. Okres sprawozdania finansowego

Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy. Niniejsze sprawozdanie obejmuje dane sprawozdawcze za okres 01.01.2020 - 31.12.2020. Dane porównawcze obejmują dane sprawozdawcze za okres 01.01.2019 - 31.12.2019.

2.2. Okres sprawozdawczy.

Przyjętym okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy.

2.3. Założenie kontynuacji działalności.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Kierownictwo Spółki nie jest zobowiązane ani nie zamierza w następnym roku obrotowym istotnie zmniejszyć zakresu prowadzonej działalności.

Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

2.4. Informacja o jednostkach organizacyjnych wchodzących w skład jednostki.

Roczne sprawozdanie finansowe obejmuje dane dotyczące Spółki. Spółka nie posiada innych jednostek organizacyjnych.

3. ZASTOSOWANE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI.

3.1. Oświadczenie zgodności.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2019 poz. 351 z późn.zm.), zwaną dalej Ustawą. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej Ustawie, Spółka stosuje Krajowe Standardy Rachunkowości przyjęte przez Komitet Standardów Rachunkowości. W przypadku braku odpowiedniego standardu Spółka stosuje odwołania do przyjętych w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (a także Interpretacji RMSR).

3.2. Zmiany zasad rachunkowości.

Nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości w 2020 r.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



3.3. Wycena aktywów i pasywów.

3.3.1. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe.

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej. Poprawność przyjętych stawek i okresów amortyzacji jest weryfikowana na dzień bilansowy. Jeśli istnieje potrzeba zmiany przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności amortyzowanych składników aktywów, dokonywane są zmiany wysokości odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych, począwszy od następnego roku obrotowego.

Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym składnik został przyjęty do użytkowania.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej od 0,00 zł. do 10 000,00 zł. obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania- stanowiąc odpowiednio koszty usług obcych oraz koszty zużycia materiałów.

Olkol Sp. z o.o. posiada w aktywach trwałych inne wartości niematerialne i prawne w których zawarta jest wartość nabytej dokumentacji technicznej na podstawie umowy o przeniesienie praw autorskich majątkowych z dnia 29 grudnia 2017 roku, zawartej pomiędzy Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego w Oleśnicy S.A. w upadłości (dalej jako „ZNTK”) a Olkol sp. z o.o. Przedmiotem umowy było przeniesienie praw autorskich majątkowych do utworu w postaci dokumentacji technicznej powstałej w wyniku realizacji projektu pod nazwą: „Zmodernizowana elektryczna lokomotywa liniowa typu 4E (serii EU/EP07) spełniająca wymagania i zapewniająca interoperacyjność systemu kolei konwencjonalnych”. Wykaz dokumentów wchodzących w skład utworu został wymieniony w załączniku nr 1 do umowy.

W związku z faktem, iż analizy prawne wskazują na brak uprawnienia ZNTK do samodzielnego w całości przeniesienia na jakikolwiek podmiot tytułu praw autorskich wynikających ze sprzedanej dokumentacji, Olkol Sp. z o.o. w 2021 r. zawarła z ZNTK porozumienie określające warunki zwrotu zakupionej dokumentacji technicznej. Na tej podstawie Olkol Sp z o.o. w roku 2020 wycofała całą wartość dokonywanych odpisów amortyzacyjnych w roku 2020. Wartość netto WNIP na koniec 2020 jest równa wartości netto WNIP z roku 2019.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



3.3.2. Inwestycje długoterminowe.

- a) Udziały i akcje innych jednostek wycenia się zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny tj. w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.
- b) Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się zgodnie z zasadami przyjętymi do wyceny odpowiednio: środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych użytkowanych przez jednostkę w ramach podstawowej działalności operacyjnej.
- c) Inne inwestycje długoterminowe wycenia się zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny tj. w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3.3.3. Należności i udzielone pożyczki.

Spółka wycenia wszystkie swoje należności i udzielone pożyczki w kwocie wymaganej zapłaty na dzień bilansowy, jaką stanowią: wartość nominalna w dniu ujęcia składnika aktywów skorygowana o naliczone odsetki, różnice kursowe oraz odpisy aktualizujące dokonywane w oparciu o przepisy art. 35b Ustawy.

3.3.4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe na dzień ich ujęcia jednostka klasyfikuje i wycenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. z 2017. 277). Powyższe nie dotyczy należności z tytułu dostaw towarów i usług, środków trwałych, należności publicznoprawnych, należności od pracowników (w tym z tytułu pożyczek) oraz innych należności związanych bezpośrednio z działalnością operacyjną jednostki, które to wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty ich wartości. Ponadto, aktywa finansowe w postaci krótkoterminowych lokat wyceniane są w wartości nominalnej. Naliczone przez Spółkę na dzień bilansowy odsetki od lokat (odsetki nienotyfikowane) zwiększają przychody finansowe i drugostronnie ujmowane są jako Krótkoterminowe Rozliczenia Międzyokresowe po stronie aktywów w bilansie Spółki.

Skutki przeszacowania na dzień wyceny aktywów finansowych zaliczanych do dostępnych do sprzedaży, jednostka ujmuje bezpośrednio w wyniku finansowym, zgodnie z §21 ust.2 pkt 1 Rozporządzenia w sprawie instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Powyższe nie dotyczy zobowiązań z tytułu dostaw towarów i usług, środków trwałych, zobowiązań publicznoprawnych, zobowiązań wobec pracowników, otrzymanych krótkoterminowych (do 1 roku) pożyczek i kredytów oraz innych zobowiązań

9

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



związanych bezpośrednio z działalnością operacyjną jednostki, które wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, powiększonej o naliczone odsetki.

Na dzień 31.12.2020 Spółka nie posiada instrumentów finansowych wycenianych zgodnie z Rozporządzeniem.

3.3.5. **Zapasy.**

Materiały

Na dzień zakupu/nabycia materiały wycenia się w rzeczywistych cenach zakupu. Spółka prowadzi ewidencję ilościową i wartościową dla materiałów. Celem uzgodnienia stanu rzeczywistego ze stanem ewidencyjnym, przeprowadzana jest inwentaryzacja w drodze spisu z natury. Materiały pomocnicze o niewielkim znaczeniu z punktu widzenia kosztów działalności przekazywane są w momencie zakupu bezpośrednio do zużycia, w związku z powyższym obciążają koszty zużycia materiałów w okresie ich zakupu.

Produkty gotowe i produkcja w toku

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest produkcja wyrobów dostosowanych do konkretnego zamówienia klienta.

Produkcja ma charakter zleceńowy i jednostkowy. Przychody i koszty danego zlecenia produkcyjnego kalkulowane są każdorazowo w oparciu o zakres planowanych prac.

Jednostka w trakcie roku nie dokonuje wyceny produktów gotowych. Na dzień bilansowy ujmowane są one na podstawie rzeczywistego stanu potwierdzonego przeprowadzonym spisem z natury i wyceniane na poziomie kosztów bezpośrednich bez narzutu kosztów wydziałowych. Z uwagi na zleceńowy charakter produkcji wartość magazynowanych wyrobów gotowych nie jest istotna, w związku z powyższym przyjęcie opisanego uproszczenia w zakresie wyceny nie wpływa negatywnie na prezentację danych w sprawozdaniu finansowym.

3.3.6. **Zobowiązania.**

Zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według kwoty wymagającej zapłaty na dzień bilansowy. Zobowiązania wyrażone w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu NBP ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej z ostatniego dnia roboczego bezpośrednio poprzedzającego dzień dokonania operacji. Do wyceny zapłaty zobowiązania Spółka stosuje kurs historyczny ustalony zgodnie z zasadą FIFO.

Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



Nierozliczone na dzień bilansowy zobowiązania w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień.

3.3.7. Kapitały.

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Pozostałe pozycje kapitału wykazuje się w wartości nominalnej.

3.3.8. Rezerwy.

Rezerwy na zobowiązania tworzy się w przypadku, gdy kwota lub termin zapłaty zobowiązania są niepewne i możliwy jest wiarygodny szacunek jego wysokości.

3.3.9. Rozliczenia międzyokresowe.

a) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych, które rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.

Do czynnych rozliczeń międzyokresowych zaliczane są również odsetki naliczone na dzień bilansowy od lokat, które nie zostały jeszcze postawione do dyspozycji jednostki przez bank.

b) Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- 1) ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostki przez kontrahentów jednostki, a kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny;
- 2) z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych, a także przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana, w tym z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi za sprzedane produkty długotrwałego użytku.

3.3.10. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Spółka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



3.4. Wynik finansowy.

3.4.1. Informacje ogólne.

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku. Spółka stosuje metodę kalkulacyjną ustalania wyniku finansowego.

3.4.2. Wynik ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych rozpoznawane są w momencie wydania wyrobów z magazynu, niezależnie od terminu wystawienia faktury odbiorcy. Przychody z tytułu świadczenia usług oraz sprzedaży, towarów, materiałów i innych składników majątku rozpoznawane są odpowiednio w dacie wykonania usługi bądź wydania składnika aktywów, która jest, co do zasady, tożsama z datą wystawienia faktury odbiorcy. Koszty sprzedanych towarów i materiałów rozpoznawane są w dacie wydania przedmiotowych składników majątku.

3.4.3. Wynik finansowy netto.

Wynik na działalności operacyjnej ustalany jest w drugiej kolejności i powstaje po odjęciu od wyniku ze sprzedaży poniesionych w okresie sprawozdawczym pozostałych kosztów operacyjnych i dodaniu wyłącznie niewątpliwych pozostałych przychodów operacyjnych.

Wynik brutto uwzględnia dodatkowo przychody i koszty finansowe.

W celu ustalenia wyniku finansowego netto (zysk lub strata) od wyniku finansowego brutto odejmuje się obowiązkowe obciążenie w postaci należnego za rok obrotowy podatku dochodowego od osób prawnych ustalonego zgodnie z przepisami prawa podatkowego skorygowanego o wysokość ustalonego podatku odroczonego.

3.4.4. Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość udziałów ustalana jest w cenie nabycia: Jednostka nie jest w stanie wiarygodnie ustalić wartości godziwej posiadanych udziałów, ponieważ nie są one notowane na aktywnym rynku.

Wycena instrumentów finansowych jest ustalana za pomocą metod powszechnie uznanych za poprawne tj. według ceny nabycia z uwzględnieniem utraty wartości.

Jednostka posiada aktywa finansowe (pierwotne) zaliczane do instrumentów finansowych:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- lokaty bankowe krótkoterminowe (do 3 miesięcy),

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



- środki pieniężne.

Jednostka nie posiadała w roku badanym ani w roku poprzedzającym rok badany:

- aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Jednostka w roku poprzednim i w roku badanym nie posiadała instrumentów zabezpieczających.

Do wyceny udzielonych pożyczek długoterminowych zastosowano postanowienia rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

OLEŚNICA 17.06.2021



Aneta Ziółkowska
.....
Dyrektor Ekonomiczny

(Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



II. BILANS

AKTYWA	31.12.2020	31.12.2019
A. AKTYWA TRWAŁE	32 348 758,26	28 685 308,83
I. Wartości niematerialne i prawne	6 240 000,00	6 240 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	6 240 000,00	6 240 000,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	20 908 704,64	19 003 597,76
1. Środki trwałe	18 181 590,58	18 563 062,76
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	4 799 000,00	4 799 000,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 374 376,33	12 700 002,45
c) urządzenia techniczne i maszyny	217 666,78	255 744,22
d) środki transportu	37 066,70	50 266,70
e) inne środki trwałe	242 861,26	96 398,96
f) środki trwałe w leasingu	510 619,51	661 650,43
2. Środki trwałe w budowie	2 727 114,06	440 535,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	2 471 296,28	1 563 790,32
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	2 471 296,28	1 563 790,32
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 728 757,34	1 877 920,75
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	356 349,73	13 868,06
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 372 407,61	1 864 052,69

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



AKTYWA	31.12.2020	31.12.2019
B. AKTYWA OBROTOWE	18 609 297,78	10 981 584,37
I. Zapasy	12 662 814,07	6 816 079,10
1. Materiały	1 698 901,46	2 621 606,68
2. Półprodukty i produkty w toku	10 942 233,84	3 877 302,28
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	21 678,77	317 170,14
II. Należności krótkoterminowe	5 537 157,51	2 962 384,89
1. Należności od jednostek powiązanych	30 428,50	5 644,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	30 428,50	5 644,00
– do 12 miesięcy	30 428,50	5 644,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	5 506 729,01	2 956 740,89
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	3 144 296,12	1 057 623,60
– do 12 miesięcy	3 144 296,12	1 057 623,60
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 242 108,00	1 164 395,41
c) inne	1 120 324,89	734 721,88
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	187 639,56	491 960,65
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	187 639,56	491 960,65
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	187 639,56	491 960,65
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	187 639,56	491 960,65
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	221 686,64	711 159,73
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	50 958 056,04	39 666 893,20


OLKOL
 Aneta Ziolkowska
 Dyrektor Ekonomiczny

(Podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych)


OLKOL
 Bogusław Kowalski
 Prezes Zarządu

(Podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką
 kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



PASYWA		31.12.2020	31.12.2019
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY			
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		4 069 971,12	1 247 263,32
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		8 000 000,00	5 600 000,00
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto		-4 480 869,00	-6 545 175,00
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		550 840,12	2 192 438,32
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA		0,00	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania		46 888 084,92	38 419 629,88
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
– długoterminowa		0,00	0,00
– krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
– długoterminowe		0,00	0,00
– krótkoterminowe		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe		7 054 464,91	27 225 694,58
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		7 054 464,91	26 889 513,21
a) kredyty i pożyczki		2 598 836,91	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		168 201,39	336 181,37
d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
d) inne		4 287 426,64	26 889 513,21
III. Zobowiązania krótkoterminowe		39 833 620,01	11 193 935,30
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		2 961 670,20	2 596 271,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		2 961 670,20	1 896 271,46
– do 12 miesięcy		2 961 670,20	1 896 271,46
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	700 000,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		0,00	0,00
– do 12 miesięcy		0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		36 871 949,81	8 597 663,84
a) kredyty i pożyczki		1 176 580,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		188 818,32	193 336,21
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		4 883 238,80	4 863 379,02
– do 12 miesięcy		4 883 238,80	4 863 379,02
– powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		1 404 431,60	1 443 600,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		5 944 235,54	1 279 166,75
h) z tytułu wynagrodzeń		970 529,45	801 843,60
i) inne		22 304 116,10	16 338,26
4. Fundusze specjalne		0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
– długoterminowe		0,00	0,00
– krótkoterminowe		0,00	0,00
PASYWA RAZEM		50 958 056,04	39 666 893,20

(Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

OLKOL
Aneta Ziolkowska
Dyrektor Ekonomiczny

str. 15

(Podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka kieruje organem wieloosobowym, wszystkich członków tego organu)

OLKOL
Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	31.12.2020	31.12.2019
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	35 355 525,58	45 716 227,25
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	35 248 785,36	45 244 336,35
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	106 740,22	471 890,90
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	25 792 733,47	34 448 843,76
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	25 402 523,53	34 259 731,19
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	390 209,94	189 112,57
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	9 562 792,11	11 267 383,49
D. Koszty sprzedaży	61 884,99	79 878,88
E. Koszty ogólnego zarządu	8 630 726,99	7 865 804,33
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	870 180,13	3 321 700,28
G. Pozostałe przychody operacyjne	1 740 919,16	60 448,24
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 740 919,16	60 448,24
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 547 707,94	543 022,55
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11 756,42	10 443,17
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 535 951,52	532 579,38
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)	1 063 391,35	2 839 125,97
J. Przychody finansowe	4 446,70	9 508,76
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 446,70	7 545,38
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	1 963,38
K. Koszty finansowe	484 792,11	392 343,79
I. Odsetki, w tym:	302 808,64	169 174,95
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	181 983,47	223 168,84
L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)	583 045,94	2 456 290,94
M. Podatek dochodowy	32 205,82	263 852,62
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L–M–N)	550 840,12	2 192 438,32

Aneta Ziolkowska
Dyrektor Ekonomiczny

(Podpis osoby, której powierzono
prowadzenia ksiąg rachunkowych)

OLKOL

Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

(Podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostka
wszystkie rachunki prowadzi samodzielnie)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	31.12.2020	31.12.2019
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	550 840,12	2 192 438,32
II. Korekty razem	-4 245 873,48	434 721,70
1. Amortyzacja	583 312,60	1 262 839,79
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-977,53	-10 443,17
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	-22 602 086,57	27 225 694,58
6. Zmiana stanu zapasów	-5 846 734,97	-1 822 974,22
7. Zmiana stanu należności	-3 482 278,58	2 155 677,64
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 464 255,07	-26 067 106,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-361 363,50	-2 308 966,92
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-3 695 033,36	2 627 160,02
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I. Wpływy	11 756,42	10 443,17
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	11 756,42	10 443,17
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	-2 500 175,90	1 214 794,81
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-2 500 175,90	1 214 794,81
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 488 419,48	-1 204 351,64
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	6 175 416,88	1 790 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	2 400 000,00	1 090 000,00
2. Kredyty i pożyczki	3 775 416,88	700 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	-296 285,13	3 347 366,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	-128 132,32	2 815 874,25
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-172 497,87	529 517,58
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	4 345,06	1 974,17
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 879 131,75	-1 557 366,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III.)	-304 321,09	-134 557,62
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-304 321,09	134 557,62
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	491 960,65	357 403,03
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+E), w tym:	187 639,56	491 960,65
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

(Podpis osoby, której powierzono
przewodzenie)
Aneta Ziđikowska
Przewodząca Księgowość

(Podpis kierownika jednostki, jeżeli jednostka
kieruje organ wieloosobowy, wszyscy)
Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	2020	2019
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	1 247 263,32	4 510 000,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0) po korektach	1 247 263,32	1 154 190,07
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 600 000,00	4 510 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	2 400 000,00	1 090 000,00
a) zwiększenie z tytułu	2 400 000,00	1 090 000,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	2 400 000,00	1 090 000,00
– podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
– zmniejszenie wartości nominalnej akcji	0,00	0,00
– korekta podatku CIT	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	8 000 000,00	5 600 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
dotycząca rozchodowanych środków trwałych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia własnych udziałów	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału zakładowego	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-4 352 736,68	0,00
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 192 438,32	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 192 438,32	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	0,00	0,00
– wypłaty dywidendy	0,00	0,00
– przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego	0,00	0,00
– pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe	0,00	0,00
– przeznaczenia na umorzenie udziałów	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	2 192 438,32	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-6 545 175,00	-3 729 300,75
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	-5 000,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-6 550 175,00	-3 729 300,75
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
– straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
nieznajdującej pokrycia w kapitale zapasowym	0,00	0,00
– ...	0,00	0,00
b) zmniejszenie z tytułu	2 192 438,32	0,00
– pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku	2 192 438,32	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego	0,00	0,00
– pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników	0,00	0,00
– korekta podatku CIT	-123 132,32	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-3 729 300,75
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-4 480 869,00	-6 545 175,00
6. Wynik netto	550 840,12	2 192 438,32
a) zysk netto	550 840,12	2 192 438,32
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 069 971,12	1 247 263,32
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycie straty)	0,00	0,00

Aneta Zielińska
(Podpisano, kierownik działu
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Bogusław Kowalski
(Podpisano, kierownik działu
kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.

1 Objasnienia do bilansu.

1.1.1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz ich umorzenia i dokonanych odpisów aktualizujących

	Grundy	Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 799 000,00	13 025 050,00	311 209,47	821 154,16	111 492,60	19 067 906,23
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	820 620,00	212 799,68	0,00
– nabycie	0,00	0,00	0,00	820 620,00	212 799,68	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne - leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	820 000,00	12 426,18	832 426,18
– likwidacja	0,00	0,00	0,00	820 000,00	12 426,18	832 426,18
– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	4 799 000,00	13 025 050,00	311 209,47	821 774,16	311 866,10	19 268 899,73
Umorzenie na początek okresu	0,00	325 047,55	55 465,25	109 237,03	15 093,64	504 843,47
Umorzenia bieżące – zwiększenia w tym	0,00	325 626,12	38 077,44	164 850,92	54 758,12	583 312,60
– inne - leasing finansowy	0,00	0,00	0,00	151 030,92	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	846,92	846,92
– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	846,92	846,92
– rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	0,00	650 673,67	93 542,69	274 087,95	69 004,84	1 087 309,15
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość księgowa netto na początek okresu	4 799 000,00	12 700 002,45	255 744,22	711 917,13	96 398,96	18 563 062,76
Wartość księgowa netto na koniec okresu	4 799 000,00	12 374 376,33	217 666,78	547 686,21	242 861,26	18 181 590,58
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	0,00	0,05	0,30	0,33	0,22	0,06

OLKOL
Aneta Ziolkowska
Dyrektor Ekonomiczny

OLKOL
Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



1.1. Zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych oraz ich umorzenia i dokonanych odpisów aktualizujących.

Na dzień 31.12.2020 jednostka nie wykazuje inwestycji długoterminowych.

1.2. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów niefinansowych

Nie wystąpiły.

1.3. Odpisy aktualizujące wartość aktywów trwałych dla długoterminowych aktywów finansowych

Nie wystąpiły.

1.4. Wartość firmy

Nie występuje.

1.5. Koszty zakończonych prac rozwojowych i wyjaśnienie okresu ich odpisywania

Nie wystąpiły.

1.6. Odpisy aktualizujące należności

Nie wystąpiły.

1.7. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitałów (funduszy) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Jednostka sporządza zestawienie zmian w kapitale - zob. sprawozdanie finansowe 2020 pkt IV.

1.8. Proponowany podział zysku za rok 2020.

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	550 840,12
II	Strata lat ubiegłych	-4 480 869,00
III	Podział zysku / pokrycie straty	550 840,12
IV	Niepodzielony zysk / niepokryta strata	-3 930 028,88

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



1.9. Nieamortyzowane lub nieumarzane środki trwale używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Olkol Sp z o.o. ma podpisane 3 umowy leasingu operacyjnego na użytkowanie wózków widłowych. Opłaty leasingowe ujmowane są na bieżąco w kosztach usług obcych. Wartość opłat za 2020 r. wyniosła 21.620,98 zł.

1.10. Dane o stanie rezerw według ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 868,06	342 481,67	0,00	0,00	356 349,73
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	13 868,06	342 481,67	0,00	0,00	356 349,73

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



1.11. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

	1. Wobec jednostek powiązanych	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Razem (a-e)	3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:					Ogółem
				a) z tytułu kredytów i pożyczek	b) inne (gwarancje)	c) inne zobowiązania finansowe	d) inne (zabezpieczenie)	e) inne (kary)	
Okres spłaty									
do 1 roku									
początek okresu	0,00	0,00	26 236 078,38	0,00	2 555,08	24 372 025,69	15 340,00	1 846 157,61	26 236 078,38
koniec okresu	0,00	0,00	4 789 775,88	0,00	0,00	168 201,39	0,00	1 846 157,61	4 789 775,88
od 1 roku do 3 lat									
początek okresu	0,00	0,00	2 434 975,69	0,00	0,00	2 434 975,69	0,00	0,00	2 434 975,69
koniec okresu	0,00	0,00	21 943 343,34	2 598 836,88	0,00	21 943 343,34	0,00	0,00	21 943 343,34
powyżej 3 lat do 5 lat									
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koniec okresu	0,00	0,00	2 434 975,69	0,00	0,00	2 434 975,69	0,00	0,00	2 434 975,69
powyżej 5 lat									
początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem									
początek okresu	0,00	0,00	28 671 054,07	0,00	2 555,08	26 807 001,38	15 340,00	1 846 157,61	28 671 054,07
koniec okresu	0,00	0,00	29 168 094,91	2 598 836,88	0,00	24 546 520,42	0,00	1 846 157,61	29 168 094,91

Aneta Ziółkowska
dyrektor Ekonomiczny

Bogusław Kowalski
Przewodniczący Zarządu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



1.12. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2 463 462,11
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	91 054,50
– wynikających ze strat podatkowych, w tym podział według terminów wygaśnięcia prawa do odliczenia tych strat	0,00
– w roku 2019	0,00
– w roku 2020	0,00
– w roku 2021	0,00
– w roku 2022	0,00
– w roku 2023	0,00
– w roku 2024	
– wynikających z nierozliczonych dochodów wolnych od podatku oraz nierozliczonych zmniejszeń podstawy opodatkowania	91 054,50
– wynikających z pozostałych ujemnych różnic przejściowych, z tego m.in. (proszę wymienić największe):	0,00
– ...	0,00
– odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00
2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie razem:	0,00
– kredyty	0,00
– obligacje	0,00
– inne	0,00
3. Noty	2 372 407,61
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	221 686,64
1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	25 497,30
2. Opłacony z góry czynsz	0,00
3. Opłacone z góry koszty energii	0,00
4. Prenumerata czasopism	0,00
5. Roczny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	0,00
6. Koszty przygotowania i uruchomienia nowej produkcji	0,00
7. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie razem:	0,00
– kredyty	0,00
– obligacje	0,00
– inne	0,00
8. Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00
9. Informatyczne	0,00
10. Gwarancja	0,00
11. Noty	195 556,40
12. Inne	632,94
Rozliczenia międzyokresowe (bierno), w tym:	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00
Stan na BO	0,00
a) zwiększenia, w tym:	0,00
– ...	0,00
b) zmniejszenia, w tym:	0,00
– ...	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00
– ...	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00
– nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami poniesionymi z niezakończonych umów budowlanych	0,00
3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,00
a) długoterminowe, w tym:	0,00
– ...	0,00
b) krótkoterminowe, w tym:	0,00
– nadwyżka należności zafakturowanych nad przychodami szacowanymi z tytułu usług budowlanych	0,00
– przychody oszacowane i niezafakturowane	0,00

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



2 OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

2.1. *Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.*

	2020	
	od jednostek powiązanych	od jednostek pozostałych
1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00
2. Sprzedaż materiałów (struktura rzeczowa)	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00
3. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)	0,00	106 740,22
— Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	106 740,22
— ...	0,00	0,00
4. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa)	0,00	35 248 785,36
— Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	35 248 785,36
— ...	0,00	0,00
5. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)	0,00	0,00
— ...	0,00	0,00
RAZEM	0,00	35 355 525,58
w tym:	0,00	35 355 525,58
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	0,00	35 248 785,36
— produkty/usługi	0,00	106 740,22
— towary	0,00	0,00
Sprzedaż eksportowa	0,00	0,00
— produkty/usługi	0,00	0,00
— towary	0,00	0,00
Sprzedaż wewnątrzzonowa	0,00	0,00
— produkty/usługi	0,00	0,00
— towary	0,00	0,00

2.2. *Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.*

Odpisy aktualizujące nie wystąpiły.

2.3. *Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.*

Odpisy aktualizujące nie wystąpiły.

2.4. *Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,*

Jednostka w 2020 nie zaniechała żadnej działalności i nie przewiduje podobnych działań w roku następnym.

2.5. *Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



	2020
ZYSK / STRATA brutto	583 045,94
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 811 916,04
– koszty reprezentacji	16 813,94
– pozostałe świadczenia pracownicze	0,00
– rezerwa na koszty	0,00
– niewypłacone wynagrodzenia	143 007,01
– wynagrodzenia NKUP	3 000,00
– nieopłacone składki ZUS	1 710 871,93
– różnice kursowe	0,00
– opłaty karne na rzecz budżetu	0,00
– koszty używania samochodów osobowych	62 586,22
– odsetki	1 098,00
– usługi gastronomiczne i hotel	0,00
– wierzytelności niedotyczące spółki	0,00
– kary umowne i odszkodowania	671 330,35
– amortyzacja ŚT w leasingu	151 030,92
– odsetki ograniczone tzw. clenką kapitalizacją	0,00
– pozostałe koszty operacyjne	52 177,67
Koszty podatkowe niezaliczone do kosztów rachunkowych	399 241,81
– zapłacone odsetki	4 089,18
– odwrócenie korekty podatkowej (30 dni)	0,00
– wypłacone wynagrodzenia za rok poprzedni	170 513,49
– wypłacony ZUS za rok poprzedni	30 520,29
– raty leasingu	194 118,85
Przychody księgowe niezaliczane do podatkowych	0,00
– nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi	0,00
– rozwiązanie rezerwy na należności	0,00
– niezrealizowane różnice kursowe	0,00
– dywidendy	0,00
– zwrócone odsetki budżetowe	0,00
– naliczone odsetki	0,00
Przychody podatkowe niezaliczone do księgowych	0,00
– odsetki otrzymane	0,00
Odliczenie od dochodu (np. darowizny)	-1 023 680,75
– darowizny	0,00
– 50% straty z lat poprzednich	-1 023 680,75
Podstawa opodatkowania	1 972 039,43
Podatek dochodowy bieżący, w tym:	374 687,49
– podatek dochodowy od działalności zaniechanej	0,00
Podatek potrącony przez płatnika od wypłaconej dywidendy	0,00
Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony	77 186,44
Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	0,00
Podatek stanowiący zobowiązanie, wykazany w rachunku zysków i strat	297 501,05

2.6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz różnice kursowe które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

Nie wystąpiły.

2.7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie wystąpiły

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



2.8. Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie wystąpiły.

2.9. Informacje dotyczące instrumentów finansowych.

Nie dotyczy.

3. DODATKOWE INFORMACJE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.

3.1. Struktura środków pieniężnych.

Zakres środków pieniężnych przyjęty do rachunku przepływów pieniężnych nie różni się od zakresu przyjętego przy sporządzaniu bilansu.

4. POZOSTAŁE INFORMACJE.

4.1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Jednostka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie.

4.2. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 r.	
	osoby	%
Stanowiska nierobotnicze	35	18,42
Bezpośrednio – produkcyjne	93	48,95
Pośrednio – produkcyjne	62	32,63
Ogółem	190	100

4.3. Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie wystąpiły.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



4.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Wyszczególnienie		2020
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	9 000,00
2	Inne usługi poświadczające	
3	Usługi doradztwa podatkowego	
4	Pozostałe usługi (audyt unijny)	
Razem		9 000,00 zł

5. Pozostałe informacje

5.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz własny) z podaniem ich kwot i rodzaju.

Rodzaj	2020	2019
Tytuł przychodów:	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
Tytuł kosztów:	128 132,32	3 201 688,28
korekta podatku CIT-8	123 132,32	0,00
błędy lat ubiegłych	5 000,00	0,00
Wynik finansowy brutto przed korektą	2 192 438,32	4 448 951,00
Wynik finansowy brutto po korekcie	2 064 306,00	1 247 262,72

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

W dniu 17.02.2021 r. Olkol Sp z o.o. podpisała z Zakładami Naprawczymi Taboru Kolejowego w Oleśnicy S.A. w upadłości reprezentowanymi przez Syndyka masy upadłości - Zofię Bożenę Przygodę porozumienie dotyczące uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości położonych w Oleśnicy przy ul. Moniuszki 20 w Oleśnicy. Na mocy ugody Olkol Sp z o.o. zobowiązała się przekazać (zwrócić) do Masy Upadłości prawa do Nieruchomości, natomiast Syndyk zobowiązała się zawrzeć umowę dzierżawę Nieruchomości oraz działek gruntu z przyznaniem Spółce prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. W dniu 10.03.2021 r. w formie aktu notarialnego sporządzono umowę przekazania nieruchomości do Masy Upadłości.

Z uwagi na zawarte umowy/ugodę z ZNTK S.A. Spółka podjęła decyzję przekwalifikowania zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe w kwocie ok. 21 mln zł i ujawni je w zobowiązaniach innych. Wyżej opisane zdarzenie tj. zwrot majątku do syndyka, które nastąpiło po dniu bilansowym zostanie ujęte w sprawozdaniu za rok 2021, a w celu zachowania porównywalności prezentowanych danych również retrospektywnie.

Powyższe zdarzenie wpłynie na sprawozdanie finansowe 2021 roku oraz retrospektywnie na wynik z lat ubiegłych w sposób następujący:

- obniżenie zobowiązań krótkoterminowych o kwotę ok. 21 mln zł,

- obniżenie wartości początkowej zwróconych środków trwałych o kwotę ok. 17 mln zł, oraz cofnięcie umorzenia dokonanych odpisów amortyzacyjnych o kwotę ok. 650 tys. zł, co wpłynie na wynik z lat ubiegłych

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



- zwiększenie kwoty zobowiązań z tytułu podatku VAT o kwotę ok.4 mln zł i podatku CIT o kwotę ok. 136 tys zł.

Istnieje ryzyko, że Urząd Skarbowy w 2021 po wystawieniu faktur korygujących na zwrot majątku do Syndyka może zinterpretować, iż Spółka w okresie 2019-2020 użytkując nieruchomości i grunt, pomimo ponoszenia bieżących kosztów obsługi uzyskała przysporzenie majątkowe, w postaci braku ponoszonych opłat czynszowych. Kwoty mogą znacząco wpłynąć na sytuację majątkową jednostki, w związku z czym Spółka wystąpi o indywidualną interpretację podatkową do dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej.

Dodatковым istotnym zdarzeniem po dacie bilansu było ujawnienie bezpodstawności sprzedaży dokumentacji technicznej przez ZNTK na rzecz Olkol Sp z o.o. która nastąpiła na podstawie umowy o przeniesienie praw autorskich majątkowych z dnia 29 grudnia 2017 roku. Przedmiotem umowy było przeniesienie praw autorskich majątkowych do utworu w postaci dokumentacji technicznej powstałej w wyniku realizacji projektu pod nazwą: „Zmodernizowana elektryczna lokomotywa liniowa typu 4E (serii EU/EP07) spełniająca wymagania i zapewniająca interoperacyjność systemu kolei konwencjonalnych”. Wykaz dokumentów wchodzących w skład utworu został wymieniony w załączniku nr 1 do umowy.

Jak wskazują prawnicy analizujący dokonaną w 2017 r. transakcję, ZNTK sprzedało autorskie prawa majątkowe nie będąc właścicielem tych praw. Strony transakcji uzgodniły, iż w roku 2021 zostanie podpisane porozumienie, na mocy którego zostanie zwrócona cała dokumentacja techniczna z Olkol do ZNTK. Na podstawie posiadanej w tym zakresie wiedzy w 2020 r. Olkol dokonał wycofania całorocznych odpisów amortyzacyjnych od posiadanych praw autorskich. Od stycznia 2021 opisy amortyzacyjne także nie będą naliczane.

W momencie dopełnienia wszelkich formalności związanych ze zwrotem dokumentacji oraz otrzymaniu faktury korygującej Spółka zaprezentuje wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2021 oraz retrospektywnie na wynik lat ubiegłych:

- obniżenie zobowiązań długoterminowych na kwotę ok. 2,4 mln zł (wartość pozostała do spłaty wobec ZNTK z tytułu dokumentacji technicznej)
- powstanie należności długoterminowej na kwotę ok. 7,16 mln zł (różnica między wartością brutto faktury ok. 9,59 mln zł a kwotą zobowiązania 2,4 mln zł)
- obniżenie wartości początkowej WNIP o kwotę 7,8 mln zł i zmniejszenie umorzenia o 1,56 mln zł.
- podwyższenie wyniku z lat ubiegłych: za rok 2019 – 780 000,00 zł, rok 2018 – 780 000,00 – łącznie 1 560 000,00 zł,
- zwiększenie kwoty zobowiązań z tytułu podatku VAT o kwotę ok.1,8 mln zł i podatku CIT o kwotę ok. 296 tys zł.

Pojawienie się w 2021r. znacznych zobowiązań budżetowych, będących reperkusją zdarzenia po dacie bilansu mogą istotnie wpłynąć na zachowanie płynności spółki i ciągłości procesów technologicznych w realizacji kontraktów. W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności spółka wystąpiła do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego z prośbą o rozłożenie zobowiązania z tytułu podatku VAT na raty (pomoc de minimis).


Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu


Aneta Ziolkowska
Dyrektor Ekonomiczny

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



5.3. Podwyższenie kapitału Spółki

Wysokość kapitału zakładowego na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zmieniła się w stosunku do ubiegłego roku sprawozdawczego o kwotę 2 400 000,00 zł i wynosi 8 000 000,00 zł.

Pierwsze podwyższenie kapitału zakładowego na kwotę 1 900 000,00 zł nastąpiło na podstawie uchwały nr 1/VI/2020 z dnia 22.06.2020 r.

Drugie podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 8 000 000,00 zł nastąpiło w dniu 04.12.2020 roku na podstawie podjętej Uchwały nr 1/12/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki OLKOL Sp. z o.o. Powyższa zmiana na kwotę 500 000,00 zł do dnia zakończenia sprawozdania nie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Jedynym udziałowcem Spółki jest CORSAIR Sp. z o.o. w Katowicach.

5.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Nie wystąpiły

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



5.5. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

	31.12.2020	% sumy bilansowej	31.12.2019	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
wartości niematerialne i prawne	6 240 000,00	12,25	6 240 000,00	15,73
rzeczowe aktywa trwałe	20 908 704,64	41,03	19 003 597,76	47,91
należności długoterminowe	2 471 296,28	4,85	1 563 790,32	3,94
inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 728 757,34	5,35	1 877 920,75	4,73
Razem	32 348 758,26	63,48	28 685 308,83	72,32
Aktywa obrotowe				
zapasy	12 662 814,07	24,85	6 816 079,10	17,18
należności krótkoterminowe	5 537 157,51	10,87	2 962 384,89	7,47
1) od jednostek powiązanych	30 428,50	0,06	5 644,00	0,01
a) z tytułu dostaw i usług	30 428,50	0,06	5 644,00	0,01
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
2) od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3) od pozostałych jednostek	5 506 729,01	10,81	2 956 740,89	7,45
a) z tytułu dostaw i usług	3 144 296,12	6,17	1 057 623,60	2,67
b) inne	2 362 432,89	4,64	1 899 117,29	4,79
inwestycje krótkoterminowe	187 639,56	0,37	491 960,65	1,24
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	221 686,64	0,44	711 159,73	1,79
Razem	18 609 297,78	36,52	10 981 584,37	27,68
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Udziały własne	0,00	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	50 958 056,04	100,00	39 666 893,20	100,00
PASYWA				
Kapitał własny				
kapitał podstawowy	8 000 000,00	15,70	5 600 000,00	14,12
kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00
kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe kapitały rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00
zysk (strata) z lat ubiegłych	-4 480 869,00	-8,79	-6 545 175,00	-16,50
zysk (strata) netto	550 840,12	1,08	2 192 438,32	5,53
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	4 069 971,12	7,99	1 247 263,32	3,14
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00
zobowiązania długoterminowe	7 054 464,91	13,84	27 225 694,58	68,64
zobowiązania krótkoterminowe	39 833 620,01	78,17	11 193 935,30	28,22
1) wobec jednostek powiązanych	2 961 670,20	5,81	2 596 271,46	6,55
a) z tytułu dostaw i usług	2 961 670,20	5,81	1 896 271,46	4,78
b) inne	0,00	0,00	700 000,00	1,76
2) wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3) wobec pozostałych jednostek	36 871 949,81	72,36	8 597 663,84	21,67
a) z tytułu dostaw i usług	4 883 238,80	9,58	4 863 379,02	12,26
b) inne zobowiązania krótkoterminowe	31 988 711,01	62,77	3 734 284,82	9,41
4) fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	46 888 084,92	92,01	38 419 629,88	96,86
PASYWA RAZEM	50 958 056,04	100,00	39 666 893,20	100,00

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



Analiza finansowa – Rachunek zysków i strat metodą kalkulacyjną

	31.12.2020	Dynamika 2020/2019	31.12.2019	Dynamika 2019/2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:				
Przychody netto ze sprzedaży produktów	35 248 785,36	0,78	45 244 336,35	2,48
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	106 740,22	0,23	471 890,90	0,05
Razem	35 355 525,58	0,77	45 716 227,25	1,68
			0,00	0,00
Koszt własny produkcji sprzedanej	25 792 733,47	0,75	34 448 843,76	2,08
			0,00	0,00
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:			0,00	0,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	25 402 523,53	0,74	34 259 731,19	3,46
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	390 209,94	2,06	189 112,57	0,03
Razem	25 792 733,47	0,75	34 448 843,76	2,08
			0,00	0,00
Zysk brutto ze sprzedaży	9 562 792,11	0,85	11 267 383,49	1,05
			0,00	0,00
Koszty sprzedaży	61 884,99	0,77	79 878,88	0,89
			0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	8 630 726,99	1,10	7 865 804,33	0,78
			0,00	0,00
Zysk na sprzedaży	870 180,13	0,26	3 321 700,28	7,04
			0,00	0,00
Pozostałe przychody operacyjne			0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	1 740 919,16	28,80	60 448,24	0,14
Razem	1 740 919,16	28,80	60 448,24	0,14
			0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne			0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	11 756,42	1,13	10 443,17	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	1 535 951,52	2,88	532 579,38	1,17
Razem	1 547 707,94	2,85	543 022,55	0,16
			0,00	0,00
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	1 063 391,35	0,37	2 839 125,97	-1,15
			0,00	0,00
Przychody finansowe			0,00	0,00
Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	4 446,70	0,59	7 545,38	82,52
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	1 963,38	0,00
Razem	4 446,70	0,47	9 508,76	103,99
			0,00	0,00
Koszty finansowe			0,00	0,00
Odsetki	302 808,64	1,79	169 174,95	1,18
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	181 983,47	0,82	223 168,84	0,20
Razem	484 792,11	1,24	392 343,79	0,31
			0,00	0,00
Zysk/strata brutto	583 045,94	0,24	2 456 290,94	-0,66
Podatek dochodowy	32 205,82	0,00	263 852,62	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto	550 840,12	0,25	2 192 438,32	-0,59

SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2020



5.6. Niepewność w zakresie kontynuowania działalności. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane;

Zarząd Spółki uważa, że dalsze prowadzenie działalności nie jest zagrożone.

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

Nie występują informacje nieuwzględnione w niniejszym sprawozdaniu, które mogłyby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i wyniku finansowego jednostki w bieżącym okresie oraz zdolność do kontynuowania działalności w roku następnym.

OLEŚNICA 17.06.2020


OLKOL
Aneta Ziolkowska
Dyrektor Ekonomiczny

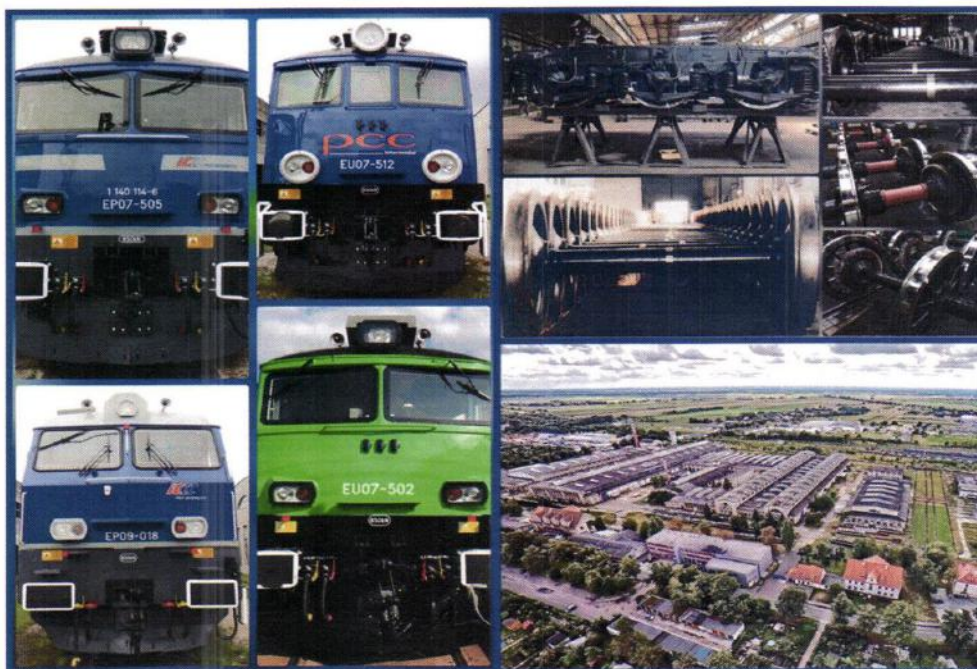
(Podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych)


OLKOL
Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

(Podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką
kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

2. Sprawozdanie Zarządu za rok 2020

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności OLKOL sp. z o.o.
za rok obrotowy 01.01.2020-31.12.2020**



Oleśnica 17.06.2020

1. PODSTAWOWE DANE SPÓŁKI

OLKOL Sp. z o.o. prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od 10.04.2015 roku. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Siedzibą jednostki jest miasto Oleśnica 56-400, ul. Moniuszki 20. Spółka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabryczna, IX Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000552751.

Jednostce nadano numer statystyczny REGON 361271819 oraz otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 9112010600.

OLKOL Sp. z o.o. specjalizuje się w świadczeniu napraw i konserwacji metalowych wyrobów gotowych zgodnie z przedmiotem działalności (PKD 33.11.Z). Głównym profilem działalności jest naprawa taboru kolejowego. Spółka realizuje naprawy bieżące, jak i rewizyjne taboru kolejowego oraz jego podzespołów.

2. ZASADY SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz.U. z 2016 r. poz. 1047). Wszystkie dane wynikają z ksiąg rachunkowych oraz ewidencji pozabilansowej. Metoda wyceny aktywów i pasywów oraz pomiar wyniku finansowego został zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym. W ciągu roku Spółka OLKOL nie zmieniła zasad polityki rachunkowości.

W prezentowanym okresie nie odnotowano nietypowych zdarzeń mających wpływ na osiągnięty przez Spółkę wynik. W ocenie Spółki nie ma innych informacji niż ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym, które byłyby istotne dla oceny kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacji, które są istotne dla możliwości realizacji zobowiązań.

Raport roczny OLKOL Sp. z o.o. za okres sprawozdawczy od dnia 01.01.2020 do 31.12.2020 zawiera:

- Sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy od 01.01.2020 do 31.12.2020 oraz na dzień 31.12.2020, sporządzone zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości, w tym: bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego,
- Porównawcze dane finansowe do sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019 oraz za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 roku,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku,



Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania za rok 2020 była ELIKS Audytorska Sp. z o.o.

3. STAN PRAWNY I WŁADZE SPÓŁKI

Wysokość kapitału zakładowego na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zmieniła się w stosunku do ubiegłego roku sprawozdawczego i wynosi 7 500 000,00 zł.

W dniu 06.12.2020 roku została podjęta Uchwała 1/12/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki OLKOL Sp. z o.o. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 8 000 000,00 jednak powyższa zmiana do dnia zakończenia okresu sprawozdawczego nie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jedynym udziałowcem Spółki jest CORSAIR Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

W 2020 roku Zarząd OLKOL Sp. z o.o. realizował założenia określone w planie na 2020 rok. Nie zaszły żadne zmiany dotyczące formy prawnej i zakresu działalności oraz w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

W okresie od 01 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku OLKOL Sp. z o.o. była kierowana przez Zarząd w składzie:

- Robert Mikołajek – Prezes Zarządu

W okresie od 04 kwietnia 2020 roku OLKOL Sp. z o.o. jest kierowana przez Zarząd w składzie:

- Bogusław Kowalski – Prezes Zarządu

Przez cały okres 2020 roku prokurę samoistną sprawowała Aneta Ziółkowska – Dyrektor finansowa.

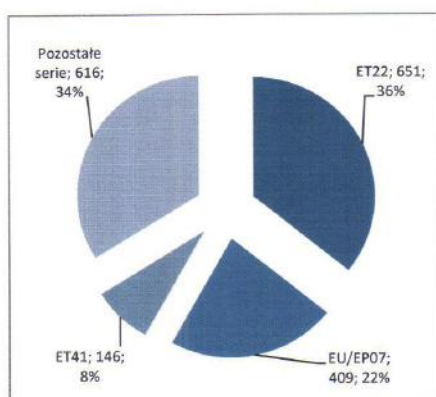
4. OTOCZENIE RYNKOWE OLKOL Sp. z o.o.

Według danych Urzędu Transportu Kolejowego, w 2019 r. (dane za 2020 rok na dzień pisania niniejszego sprawozdania nie były jeszcze dostępne) w Polsce eksploatowane były łącznie 1822 lokomotywy elektryczne (313 w ruchu pasażerskim i 1509 w towarowym), 2254 lokomotywy spalinowe (108 używanych w przewozach pasażerskich i 2146 w ruchu towarowym) oraz 2216 wagonów pasażerskich. Średni wiek pojazdów kolejowych eksploatowanych w naszym kraju jest dość wysoki – dla lokomotyw wykorzystywanych w przewozach pasażerskich w 2019 r. wynosił on nieco ponad 35 lat w odniesieniu do lokomotyw elektrycznych i 42,3 lata dla lokomotyw spalinowych. W przypadku lokomotyw wykorzystywanych przez przewoźników towarowych ich średni wiek to odpowiednio 36,6 i ponad 39 lat. Średni wiek wagonów pasażerskich w naszym kraju to ok. 30 lat. Zdecydowana większość taboru kolejowego eksploatowanego w Polsce to pojazdy starszej generacji, wymagające dość częstych napraw i prac utrzymaniowych. Wiele z nich poddawanych jest

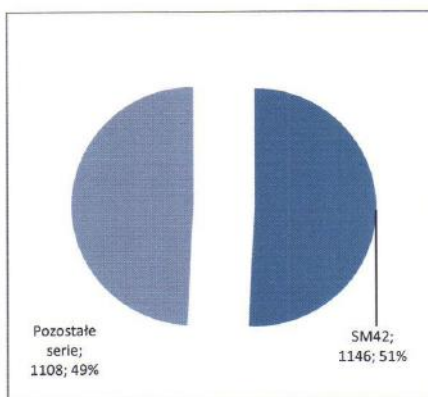
zaawansowanym modernizacjom, mającym poprawić ich wskaźniki eksploatacyjne i przedłużyć możliwy okres ich „życia”.

W parku taborowym przewoźników pasażerskich i towarowych funkcjonujących na polskim rynku, największą grupę stanowią lokomotywy serii, których naprawy wykonywane są m.in. przez spółkę Olkol. To elektrowozy ET22, EU/EP07 i ET41. Natomiast w przypadku lokomotyw spalinowych, zdecydowanie największą grupę stanowią SM42. Naprawy tego typu lokomotyw są planowane do rozpoczęcia przez spółkę w roku 2021.

Lokomotywy elektryczne w Polsce wg serii



Lokomotywy spalinowe w Polsce wg serii



Źródło danych: UTK, obliczenia własne

Perspektywy rynku utrzymania, napraw i modernizacji taboru kolejowego rysują się optymistycznie, ze względu na kilka czynników, wynikających ze specyfiki polskiej branży transportu szynowego i ogólnoeuropejskich uwarunkowań gospodarczych (transport kolejowy premiowany będzie w ramach odbudowy gospodarki po pandemii COVID-19 jako najbardziej ekologiczny, ważny element unijnego Nowego Zielonego Ładu):

- stosunkowo duża liczba pojazdów starszej generacji eksploatowanych na polskiej sieci kolejowej, wymagających częstszych prac utrzymaniowych i naprawczych. Spośród lokomotyw elektrycznych jedynie ok. 18% z nich to lokomotywy nowej generacji, a w przypadku lokomotyw spalinowych odsetek ten to jedynie ok. 5%. Pomimo relatywnie dużej dostępności funduszy unijnych, nie będzie możliwa całkowita wymiana starszych egzemplarzy na fabrycznie nowe jednostki w przewidywalnym horyzoncie czasowym, stąd w kolejnych latach spodziewana jest znacząca rola modernizacji jednostek starszej generacji.
- stosunkowo duży potencjał modernizacyjny pojazdów pozostających do dyspozycji operatorów. Szacuje się, że w ilostanach przewoźników pasażerskich i towarowych jest obecnie około 550 lokomotyw najliczniejszych serii, czyli EU/EP07 i ET22, które nie przeszły jeszcze prac modernizacyjnych. Jeżeli chodzi o lokomotywy spalinowe, to liczba ta szacowana jest na niemal 1300 jednostek (najbardziej rozpowszechnionych serii – SM42, SM48/TEM2, M62/ST44).

- ambitne plany modernizacyjne PKP Intercity odnośnie parku eksploatowanych przez tę spółkę wagonów pasażerskich (jest ona największym posiadaczem takich pojazdów w Polsce). W latach 2021-2030 planuje przeprowadzić modernizację ok. 500 wagonów dla prędkości 160 i 200 km/h.
- potrzeby modernizacyjne przewoźników towarowych - w listopadzie 2017 r. ośmiu największych przewoźników, wykonujących wówczas ogółem ok. 80% pracy przewozowej w naszym kraju zapowiadało przeznaczenie do 2023 r. łącznie ok. 1,62 mld zł na odnowienie swojego parku lokomotyw.

5. CHARAKTERYSTYKA OLKOL Sp. z o.o.

Misją OLKOL Sp. z o.o. jest świadczenie wysokiej jakości usług naprawczych i modernizacyjnych taboru kolejowego dla podmiotów aktywnych na rynku przewozowym w naszym kraju, przyczyniając się tym samym do zwiększenia niezawodności i jakości najbardziej ekologicznego środka transportu we współczesnej gospodarce – transportu szynowego.

Olkol sp. z o.o. jest firmą świadczącą usługi w zakresie napraw i modernizacji taboru kolejowego, specjalizując się w poddawaniu tym zabiegom przede wszystkim lokomotyw elektrycznych. Spółka powstała w 2015 r. i prowadzi działalność na terenie dawnych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego (ZNTK) w Oleśnicy (na mocy umowy z syndykiem masy upadłościowej tego przedsiębiorstwa) – jej aktywność stanowi rozwinięcie doświadczenia i możliwości technicznych tej firmy. Jej podstawową działalnością jest kompleksowy serwis taboru kolejowego wraz z pełnym odbiorem komisarycznym i dozorowym. Spółka zatrudnia wysoko wykwalifikowaną kadrę pracowniczą z długoletnim doświadczeniem w zakresie modernizacji, napraw i bieżącego utrzymania taboru kolejowego, co gwarantuje wysoką jakość świadczonych usług. Olkol posiada dokumentację konstrukcyjno-technologiczną w zakresie napraw różnych serii lokomotyw, w tym zwłaszcza elektrowozów EU/EP07, EP08 (pasażerskich) oraz ET22, ET40, ET41, ET42 (towarowych).

Oferta firmy obejmuje naprawy na wszystkich poziomach utrzymania (P1-P5) lokomotyw elektrycznych wykorzystywanych zarówno w ruchu pasażerskim, jak i towarowym. Spółka prowadzi również naprawy zestawów kołowych, silników trakcyjnych, aparatury i maszyn pomocniczych wspomnianych pojazdów kolejowych. Wśród klientów firmy wymienić można największych w kraju przewoźników pasażerskich (m.in. PKP Intercity), towarowych (PKP Cargo, Rail Polska, CTL Logistics, DB Cargo, Wiskol, PCC Intermodal, Captrain, DLA, Logistics & Transport Company, HSL Polska) jak i inne spółki aktywne na polskim rynku taborowym (Industrial Division, PKP CargoTabor, PKP Intercity Remtrak). Wśród najistotniejszych podmiotów na rzecz których Olkol sp. z o.o. świadczy usługi naprawcze, wymienić należy PKP Intercity (naprawa i modernizacja lokomotyw elektrycznych EU/EP07), PolRegio (naprawy zestawów kołowych i napędów lokomotyw), Industrial Division (naprawy główne i modernizacje lokomotyw ET22 i EU07) oraz prywatnych przewoźników kolejowych (naprawy lokomotyw ET22 i EU07).



Poza doświadczeniem w wykonywaniu napraw na różnym poziomie utrzymania, spółka dysponuje unikalnymi na skalę krajową możliwościami modernizacyjnymi lokomotyw EU07 (najpopularniejszymi lokomotywami uniwersalnymi w Polsce) do standardu EU07A. W tym zakresie bazuje na doświadczeniu ZNTK Oleśnica, która realizowała dla PKP Intercity przebudowę łącznie trzech takich jednostek w 2011 i 2014 r. Przedsięwzięcie takie to pionierska, głęboka, zaawansowana modernizacja pojazdu, zakładająca przede wszystkim zabudowę silników asynchronicznych i podniesienie prędkości maksymalnej lokomotywy do 160 km/h, a także zapewnienie ergonomiczności pracy maszynisty i obniżenia kosztów utrzymania pojazdu. Obecnie spółka rozpoczęła realizację projektu modernizacyjnego na rzecz PKP Intercity, zakładającego głęboką modernizację 20 lokomotyw EP/EU07. Olkol może się także pochwalić innymi wykonanymi przedsięwzięciami modernizacyjnymi, m.in. lokomotyw EP07 należących do wspomnianego przewoźnika.

Krótkoterminowym celem działalności spółki jest zaspokajanie obecnych potrzeb naprawczych i modernizacyjnych lokomotyw elektrycznych należących do krajowych przewoźników kolejowych, firm dzierżawiących tabor kolejowy oraz innych podmiotów związanych z krajowym rynkiem przewozowym. Jako cel długoterminowy przedsięwzięcia wskazać należy przemianę w wyspecjalizowane, nowoczesne centrum świadczące kompleksowe usługi napraw i modernizacji różnych rodzajów pojazdów kolejowych o znaczeniu regionalnym, bazujące na unikalnym doświadczeniu i możliwościach technicznych, nowoczesnych technologiach i korzystnym położeniu geograficznym.

6. DZIAŁANIA PROMOCYJNO-MARKETINGOWE

Prace obejmujące naprawy i utrzymanie taboru kolejowego zlecane są w ramach przetargów nieograniczonych, ogłaszanych przez właścicieli wspomnianych pojazdów. Z tego względu nie zachodzi konieczność prowadzenia intensywnych działań promujących, informujących i reklamujących jako nie wpływających bezpośrednio na zwiększenie szans na zwycięstwa w poszczególnych postępowaniach przetargowych. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę konieczność promocji wizerunku firmy jako podmiotu nowoczesnego, proekologicznego i poszerzającego swoje kompetencje technologiczne, w 2020 realizowano następującą działalność promocyjno-marketingową:

- przekazywanie mediom branżowym informacji prasowych
- umieszczanie informacji o zdobytych i zrealizowanych projektach na nowo utworzonej stronie internetowej Olkol sp. z o.o.,
- umieszczenie informacji o zdobytych i zrealizowanych projektach w mediach społecznościowych firmy, na nowo utworzonym profilu spółki w serwisie LinkedIn
- aktualizacja pozostałych materiałów promocyjnych spółki (broszury, katalogi)

7. DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWA

W 2020 roku w OLKOL Sp. z o.o. zrealizowano łącznie 26 napraw poziomów P4 lub wyższych. W zakresie poziomu utrzymania P3 zrealizowano 4 naprawy, jednakże były to zlecenia dotyczące lokomotyw Skoda 182, które są nowym typem pojazdów jakie można naprawiać w

Oleśnicy. Obecnie OLKOL jest jedną z nielicznych firm w Polsce, która posiada kompetencje naprawcze w zakresach lokomotyw Skoda 182.

Ponad to w 2020 roku wykonano w spółce OLKOL 61 napraw poziomu P1 i P2 oraz 313 różnego rodzaju napraw podzespołów do lokomotyw. Wśród nich były między innymi : wózki i zespoły napędowe do EU/EP07, zestawy kołowe, zestawy napędowe i przetwornice.

Poniżej przedstawiono wielkość i strukturę sprzedaży w odniesieniu do najważniejszych klientów.

Lp.	Kontrahent	Sprzedaż netto [2019]	[%]	Sprzedaż netto [2020]	[%]
1	CTL LOGISTICS Sp. z o.o.	230 531,00	0,50	626 973,00	1,77
2	DOLNOŚLĄSKIE LINIE AUTOBUSOWE Sp. z o.o.	274 530,00	0,59	6 425,00	0,02
3	HSL POLSKA Sp. z o.o.	152 836,00	0,33	44 721,00	0,13
4	INDUSTRIAL DIVISION Sp. z o.o.	3 081 632,23	6,64	7 288 012,18	20,59
5	LOGISTICS&TRANSPORT COMPANY Sp. z o.o.	1 833 214,80	3,95	1 684 642,00	4,76
6	Miroslaw Zieliński "Aspekt" Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe	80 355,00	0,17	61 160,00	0,17
7	PCC INTERMODAL SPÓŁKA AKCYJNA	677 463,00	1,46	636 430,00	1,80
8	PKP CARGO S.A.	9 538 688,18	20,54	0,00	0,00
9	PKP CARGOTABOR Sp. z o.o.	33 440,24	0,07	0,00	0,00
10	PKP Intercity Remtrak Sp. z o.o.	301 400,13	0,65	446 653,10	1,26
11	PKP INTERCITY S.A.	27 780 302,51	59,82	20 796 166,23	58,74
12	POLREGIO Sp. z o.o.	0,00	0,00	446 020,00	1,26
13	RATL POLSKA Sp. z o.o.	1 792 736,00	3,86	958 213,33	2,71
14	Sprzedaż lokomotyw	0,00		0,00	
15	WZK Wiktoria	0,00		0,00	
16	Dzierżawa lok. BU07-155	0,00		0,00	
		45 777 129,09		32 995 415,84	
	Pozostała działalność	662 274,83	1,43	2 406 990,18	6,80
	RAZEM	46 439 403,92		35 402 406,02	

Jak wynika z powyższej tabeli prawie 80% sprzedaży jest generowane do dwóch klientów : PKP Intercity (58,7%) oraz Industrial Division (20,6%).

8. WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI

Spółka osiągnęła w 2020 roku zysk w wysokości netto 550 840,12 zł przy przychodach w wysokości 35 355 525,58 zł.

Niestety sytuacja pandemiczna COVID-19 miała znaczący wpływ na spadek przychodów. Spółka najbardziej skutki pandemii odczuła w IV kwartale, gdzie spadek przychodów w porównaniu do roku 2019 był o ponad 50%.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 50 958 056,04 zł.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą i nie istnieją przesłanki wskazujące na zagrożenie jej kontynuacji.

Zarząd zamierza zaproponować Walnemu Zgromadzeniu Wspólników, aby zysk netto w kwocie 550 840,12 zł został przeznaczony na pokrycie strat lat ubiegłych.

9. PROGNOZA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI NA 2021 ROK

Podstawowym celem zarządu Spółki jest zapewnienie długoterminowego rozwoju, uzyskanie wzrostu wartości Spółki oraz zapewnienie stałego zatrudnienia dla załogi. Spółka zamierza umacniać swoją pozycję na rynku kolejowym jako wiodący podmiot wyspecjalizowany w utrzymaniu, naprawie i modernizacji pojazdów szynowych, w tym zwłaszcza lokomotyw elektrycznych i lokomotyw manewrowych. Firma planuje osiągnięcie tego celu w drodze stałego podnoszenia jakości świadczonych usług i produkowanych wyrobów, zwiększenie udziału w rynku polskim oraz otwarcie się na rynki zagraniczne. Odbywa się to poprzez stałe poszerzanie oferty Spółki oraz pozyskiwanie nowych rynków zbytu, a także penetracji rynków, na których Spółka już funkcjonuje.

22 września 2020 roku Spółka, w wyniku wygranego przetargu publicznego, podpisała kontrakt z PKP Intercity SA na naprawę i modernizację lokomotyw typu EU/EP-07 na kwotę 199 260 000,00 PLN brutto. Realizacja tego kontraktu będzie trwała w latach 2021-2023. W roku 2021 będą także wykonywane inne umowy na naprawy P4 i P5 lokomotyw typu EU/EP-07, a także na nowych typach lokomotyw manewrowych SM-42 i lokomotyw elektrycznych typu Skoda 182.

Spółka zamierza wprowadzić nowy standard na rynku naprawczości pojazdów szynowych w postaci lokomotywy zastępczej udostępnianej klientom na czas naprawy ich lokomotywy. W tym celu sukcesywnie będą modernizowane i dzierżawione własne lokomotywy typu EU07, ET21 i SM42.

W IV kw. roku 2020 Zarząd Spółki podjął negocjacje z syndykiem masy upadłości Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Oleśnicy SA (ZNTK w Oleśnicy SA) w celu zawarcia porozumienia regulującego wzajemne relacje, w tym zwłaszcza dotyczącego nieruchomości i ruchomości, które poprzednio były własnością ZNTK w Oleśnicy SA, a obecnie są w dyspozycji Spółki. Podpisanie takiego porozumienia jest przewidywane w I kw. 2021 roku.

Spółka planuje zwiększyć zatrudnienie w roku 2021 o około 20%.

10. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Do czynników, które będą miały wpływ na rozwój OLKOL Sp. z o.o. w perspektywie kolejnego roku należy zaliczyć czynniki niezależne od samej Spółki, a także czynniki wewnętrzne zależne od OLKOL Sp. z o.o.

Niespotykanym w poprzednich latach czynnikiem jest wystąpienie pandemii COVID-19. Podejmowane przez Rząd, jak również licznych pracodawców decyzje mające na celu zapobiegnięcie zakażeniu wirusem jak największej liczby osób mają niekorzystny wpływ na działalność przedsiębiorców. Nieobecności pracowników oraz ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczych dezorganizują procesy technologiczne i spowalniają sprzedaż, co przekłada się na obniżenie lub odroczenie w czasie osiąganych przychodów przez przedsiębiorców. To z kolei prowadzi do zachwiania płynności finansowej a nawet jej utraty.

Do wewnętrznych czynników ryzyka należą:



- Terminowe dokończenie prac w zakresie realizacji kontraktów rozpoczętych w 2020 roku w sposób zgodny z założeniami budżetowymi i warunkami umownymi,
- Prowadzenie skutecznej polityki personalnej eliminującej ryzyko fluktuacji wykwalifikowanych i kompetentnych pracowników ze Spółki, połączonej z wymaganiami płacowymi,
- Skuteczność działań marketingowych w pozyskaniu nowych kontraktów,
- Ryzyko konkurencji. Spółka działa w otoczeniu rynkowym, na którym funkcjonują podmioty oferujące podobne usługi. Istnieje ryzyko, iż konkurencja mająca trudności ze zbytem własnych usług o niższej jakości będzie konkurowała na poziomie cen sprzedaży,
- Ryzyko płynności. Spółka w celu utrzymania równowagi w finansowaniu działalności gospodarczej podejmuje kroki mające na celu wydłużenie terminów płatności u swoich dostawców, a jednocześnie stara się o skrócenie terminów płatności u odbiorców. Spółka minimalizuje to ryzyko poprzez uzyskiwanie przedpłat za zamówione usługi oraz udzielanie skonta.

11. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Spółka w roku 2020 odnotowała znaczący spadek przychodów, sytuacja powyższa wynika bezpośrednio z ograniczeń w gospodarce spowodowanych pandemią COVID-19. Zdarzenie to miało istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i płynność finansową.

W roku 2020 Spółka korzystała z wsparcia w ramach tarczy antykryzysowej, które pozwoliły Spółce na utrzymanie płynności finansowej w najtrudniejszych okresach.

Spółka uzyskała:

- Dotację na kapitał obrotowy
- Subwencję częściowo zwrotną
- Dofinansowanie do wynagrodzeń.

Spółka podejmuje działania mające na celu niwelowanie skutków pandemii poprzez próby pozyskiwania nowych klientów, kontraktów, odraczania płatności zobowiązań, znaczącego ograniczania kosztów. Spółka zdaje sobie sprawę, że negatywne skutki pandemii zaobserwowane w 2020 roku mogą się utrzymać lub pogłębić, jednak działania podejmowane przez Zarząd dają szansę na odwrócenie negatywnych skutków.

Zarząd Spółki uważa, że dalsze prowadzenie działalności nie jest zagrożone i poprzez systematyczny wzrost sprzedaży, udział w imprezach konferencyjno-targowych i bezpośrednie kontakty z największymi odbiorcami, poszerzanie współpracy z dostawcami w celu poprawy warunków umownych oraz optymalizowanie procesów zakupu, będzie dążył do umocnienia pozycji rynkowej OLKOL-u oraz zwiększenie rozpoznawalności marki.

Rozszerzenie oferty na naprawę nowych typów lokomotyw, podpisanie oraz pozyskanie wielu kluczowych kontraktów powinno przełożyć się zarówno na dynamikę przychodów, jak również wyniku finansowego.



12. WNIOSKI ZARZĄDU SPÓŁKI DO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW

Zarząd OLKOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Oleśnicy przedkłada do rozpatrzenia i zatwierdzenia przez Zgromadzenie Wspólników sprawozdanie finansowe za 2020 r. wnioskując o jego zatwierdzenie.

Zarząd wnioskuje do Zgromadzenia Wspólników o przyjęcie Sprawozdania Zarządu z działalności spółki w roku 2020 oraz udzielenie absolutorium władzom spółki.

Zarząd proponuje, aby zysk wykazany w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 przeznaczyć w całości na pokrycie strat lat ubiegłych.

Zarząd zwraca się do Zgromadzenia Wspólników z wnioskiem o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w celu rozszerzenia działalności oraz przeciwdziałania potencjalnym ryzykom zewnętrznym mogącym wystąpić w 2021 roku i latach następnych.



Prezes Zarządu

Bogusław Kowalski


**Aneta
Ziółkowska**

Signed by /
Podpisano przez:

Aneta Ziółkowska

Date / Data:
2021-08-26 14:14

3. Opinia biegłego rewidenta



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34
tel. 71 373 59 19
NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

OLKOL
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
56-400 Oleśnica, ul. St. Moniuszki 20

za rok 2020

Wrocław, lipiec 2021



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34
tel. 71 373 59 19
NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

**Dla Udziałowców i Zarządu
OLKOL Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w Oleśnicy**

Opinia

Przeprowadzone zostało badanie rocznego sprawozdania finansowego OLKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Oleśnicy (zwana dalej „Spółką”), które zawiera bilans na dzień 31 grudnia 2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 50 958 056,04 zł oraz rachunek zysków i strat, wykazujący zysk netto wysokości: 550 840,12 zł rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym wykazującym wzrost o 2 822 707,80 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazującym spadek o 304 321,09 zł za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”). Datę sporządzenia sprawozdania finansowego wskazano 17.06.2021. Data podpisania 30.06.2021 r.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217)) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz Umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34
tel. 71 373 59 19
NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) z dnia 21 marca 2019r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (ze zm.) („KRSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku poz. 1415) („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych, wprowadzonym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (IESBA) („Kodeks IESBA”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania biegli rewidentci oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

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

Informacje uzupełniające:

1. Wysokość kapitału zakładowego na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego uległa zmianie w stosunku do roku 2019 o kwotę 2.400 tys. zł i wynosi na dzień 31.12.2020 r. 8.000 tys. zł. Zmiany powyższe zostały opisane w Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.
Jedynym udziałowcem Spółki jest CORSAIR Sp. z o.o. w Katowicach.
2. W dniu 17.02.2021 r. (zdarzenie pod dacie bilansu) - Olkol Sp z o.o. podpisała z Zakładami Naprawczymi Taboru Kolejowego w Oleśnicy S.A. w upadłości reprezentowanymi przez Syndyka masy upadłości porozumienie dotyczące uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości położonych w Oleśnicy przy ul. Moniuszki 20 w Oleśnicy. Na mocy ugody Olkol Sp z o.o. zobowiązała się przekazać (zwrócić) do Masy Upadłości prawa do Nieruchomości, natomiast Syndyk zobowiązała się zawrzeć umowę dzierżawę Nieruchomości oraz działek gruntu z przyznaniem Spółce prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. W dniu 10.03.2021 r. w formie aktu notarialnego sporządzono umowę przekazania nieruchomości do Masy Upadłości.



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34

tel. 71 373 59 19

NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

Jednostka podjęła decyzję, że skutki finansowe tego zdarzenia, które nastąpiło po dniu bilansowym zostaną zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za 2021 r. W sprawozdaniu finansowym za rok 2020 inaczej została zaprezentowana kwota zobowiązań, wynikająca z zakupu nieruchomości od ZNTK S.A. zobowiązania zostały bowiem przekwalifikowane ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe. Skutki zdarzenia szczegółowo zostały opisane w Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Odpowiedzialność za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa, a także Umową Spółki, jak również za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd 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 Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym celem jest 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 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 gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34

tel. 71 373 59 19

NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł

Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych i nieskorygowanych podczas badania zniekształceń na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka 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 wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, 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 tej kontroli;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym 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 naszego 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.



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34
tel. 71 373 59 19
NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa. Zarząd 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 Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Jeśli Spółka sporządziła sprawozdanie z działalności to naszym obowiązkiem jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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

Inne informacje, w tym o wypełnieniu obowiązków wynikających z przepisów prawa

Informujemy, że nie stwierdzono naruszenia prawa mającego istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

Badanie jest obligatoryjne w świetle art. 64 ust.3 ustawy o rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego nie jest tożsame z audytem podatkowym.



ELIKS Audytorska Spółka z o.o.

53-660 Wrocław, ul. Sokolnicza 34
tel. 71 373 59 19
NIP 896-000-19-94 kapitał zakładowy 85.000,00 zł
Rejestr PIBR nr 269 KRS 78234 /SR Wrocław Fabryczna/

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Uchwała 01/12/2019 z dnia 01.12.2019 na dwa lata tj.: 2019 i 2020 rok.

*Kluczowym biegłym rewidentem przeprowadzającym badanie, którego rezultatem jest niniejsze **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta**, jest **Monika Aksak-Wąs – nr w rejestrze 9446**, działająca w imieniu **Eliks Audytorskiej sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 269.*

(podpisano elektronicznie)

Monika Aksak-Wąs – nr w rejestrze 9446

Monika
Magdalena
Aksak-Wąs

Elektronicznie
podpisany przez
Monika Magdalena
Aksak-Wąs
Data: 2021.07.08
13:48:06 +02'00'

VII. Załączniki

- 1. Odpis z właściwego dla emitenta rejestru wraz z tłumaczeniem na język polski - w przypadku emitentów z siedzibą na terytorium państwa innego niż Rzeczpospolita Polska**

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 12.10.2021 godz. 22:57:51

Numer KRS: 0000552751

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.04.2015		
Ostatni wpis	Numer wpisu	32	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/325671/21/739	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 361271819, NIP: 9112010600
3.Firma, pod którą spółka działa	OLKOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat OLEŚNICKI, gmina OLEŚNICA, miejsc. OLEŚNICA
2.Adres	ul. STANISŁAWA MONIUSZKI, nr 20, lok. ---, miejsc. OLEŚNICA, kod 56-400, poczta OLEŚNICA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	18.02.2015 R. NOTARIUSZ MACIEJ KUŁAKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA AGNIESZKA MAZUR KUŁAKOWSKA, MACIEJ KUŁAKOWSKI, MARCIN SOLAK SPÓŁKA CYWILNA W KRAKOWIE, UL. ŚW. TERESY 12/2, REP.A NR 1477/2015.
	2	14.12.2015 R. NOTARIUSZ MACIEJ KUŁAKOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA AGNIESZKA

	MAZUR-KUŁAKOWSKA, MACIEJ KUŁAKOWSKI, MARCIN SOLAK SPÓŁKA CYWILNA W KRAKOWIE, UL. ŚW. TERESY NR 12/2, REP.A NR 10671/2015, ZMIENIONO: §8 UST.1, §9 UST.1 I 2,
3	15.02.2017 R. NOTARIUSZ AGNIESZKA ŁOBODA, KANCELARIA NOTARIALNA W OLEŚNICY, UL. MIKOŁAJA REJA 11, REP.A NR 1028/2017, ZMIENIONO §7 UST.1.
4	29.01.2018 R. NOTARIUSZ ANNA ZEGADŁOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. BOHDANA ZALESKIEGO NR 1 LOK. 1, REP. A NR 45/2018, ZMIENIONO §20.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CORSAIR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	072907178
	4.Numer KRS	0000210925
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	80.000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 8.000.000 ZŁ (OSIEM MILIONÓW ZŁOTYCH)
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		8 000 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	4 500 000,00 ZŁ
	2	1 090 000,00 ZŁ
	3	1 900 000,00 ZŁ
	4	500 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD SPÓŁKI	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI PRAWNYCH W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO UPOWAŻNIONY JEST PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM. W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO, JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU REPREZENTUJE SPÓŁKĘ SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	KOWALSKI
	2. Imiona	BOGUSŁAW
	3. Numer PESEL/REGON	64102302655
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1. Nazwisko	ZIÓŁKOWSKA
	2. Imiona	ANETA
	3. Numer PESEL	78070415347
	4. Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	33, 11, Z, NAPRAWA I KONSERWACJA METALOWYCH WYROBÓW GOTOWYCH
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	30, 20, Z, PRODUKCJA LOKOMOTYW KOLEJOWYCH ORAZ TABORU SZYNOWEGO
	2	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
	3	33, 14, Z, NAPRAWA I KONSERWACJA URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH
	4	33, 17, Z, NAPRAWA I KONSERWACJA POZOSTAŁEGO SPRZĘTU TRANSPORTOWEGO
	5	46, 90, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIETYTYCZALIZOWANA
	6	52, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT LĄDOWY

7	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE
8	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
9	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK

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	04.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	13.03.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	26.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	28.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	29.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	26.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

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	31.12.2015

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 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 12.10.2021 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

2. Aktualny tekst statutu emitenta oraz treść ogłoszonych zmian statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie

**UMOWA SPÓŁKI
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Tekst jednolity na dzień 02.02.2018 r.**

§ 1.

Stawający oświadczą, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”, na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych (Dz.U. z 2000 roku Nr 94, poz. 1037 ze zm.).

§ 2.

Spółka będzie prowadzona pod firmą OLKOL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może używać skrótu OLKOL Sp. z o.o. lub OLKOL Spółka z o.o. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Oleśnica.

§ 4.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz zagranica.

§ 5.

Spółka może nabywać i zbywać udziały i akcje w innych spółkach, nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości, ruchomości i prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku innych podmiotów, tworzyć spółki prawa handlowego i cywilne, przystępować do wspólnych przedsięwzięć, powoływać oddziały, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne, a także dokonywać wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie przedmiotu działalności swego przedsiębiorstwa, dozwolonych przez prawo, na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jak i poza jej granicami.

§ 6.

Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 7.

1. Przedmiotem działania spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest :
 - a. 33.11.Z – Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,
 - b. 30.20.Z – Produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
 - c. 25.11.Z – Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
 - d. 33.14.Z – Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych,
 - e. 33.17.Z – Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego,
 - f. 46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
 - g. 49.20.Z – Transport kolejowy towarów,
 - h. 52.21.Z – Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
 - i. 77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowana.
 - j. 77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek.
 - k. 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,

1


2. Działalność wymagającą zezwoleń lub koncesji prowadzona będzie przez Spółkę po uzyskaniu takich zezwoleń lub koncesji.

§ 8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.510.000,00 (cztery miliony pięćset dziesięć tysięcy) złotych i dzieli się na 45.100 (czterdzieści pięć tysięcy sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy.
2. Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.

§ 9.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki objęte zostały w następujący sposób:
 - a) LOZYW Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości 5 000,00 (pięć tysięcy) złotych.
 - b) CORSAIR Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o łącznej wartości 5 000,00 (pięć tysięcy) złotych.
 - c) PONAR Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu, który obejmuje 45.000 (czterdzieści pięć tysięcy) udziałów o łącznej wartości 4.500.000,00 (cztery miliony pięćset tysięcy) złotych.
2. Udziały, o których mowa w ust. 1 lit. „a” i „b” zostały pokryte wkładem pieniężnym, zaś udziały, o których mowa w ust. 1 lit. „c” zostały pokryte aportem (wkładem niepieniężnym) w postaci wymagalnej wierzytelności jaką posiada spółka w stosunku do „CORSAIR” spółki z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach, z tytułu niezapłaconej ceny sprzedaży z umowy cesji wierzytelności z dnia 03 marca 2014 roku.
3. Wszystkie udziały są równe i niepodzielne.

§ 10.

1. Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych dokonane jednokrotnie lub wielokrotnie w terminie do 31.12.2024 roku w drodze podwyższenia wartości nominalnej istniejących udziałów lub w drodze ustanowienia nowych udziałów i objęcia ich przez dotychczasowych Wspólników, nie stanowi zmiany aktu założycielskiego spółki.
2. Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub wkładami niepieniężnymi.

§ 11.

1. Uchwałą zgromadzenie wspólników może zobowiązać wspólników do dokonania dopłat w wysokości nie przekraczającej jednorazowo 50% wartości udziałów, suma dopłat w ciągu roku kalendarzowego nie może przekroczyć 100% wartości udziałów.
2. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat określa Zgromadzenie Wspólników.
3. Dopłaty mogą być wspólnikom zwracane.

§ 12.

1. Udziały są zbywalne.
2. Udziały mogą być przedmiotem zastawu. Zastawnik nie może wykonywać prawa głosu.

§ 13.

Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku przeznaczonym do podziału przez Zgromadzenie Wspólników proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Zgromadzenie



Wspólników może wyłączyć zysk od podziału w całości lub w części i przeznaczyć go na określony przez Zgromadzenie cel. Zarząd może wypłacić Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 14.

Spółka może tworzyć z odpisów z zysku fundusze celowe, a w szczególności zapasowy, inwestycyjny, reprezentacyjny. Fundusze tworzone będą w miarę potrzeby na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 15.

1. Udziały w Spółce mogą być umarzane.
2. Umorzenie może nastąpić z czystego zysku lub w drodze obniżenia kapitału zakładowego.
3. Spółka może nabywać własne udziały w celu ich umorzenia.

§ 16.

Władzami spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników,
- b) Zarząd Spółki.

§ 17.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zgromadzenie Zwyczajne zwołuje się raz do roku, w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zgromadzenie Nadzwyczajne zwołuje Zarząd.

§ 18.

1. Każdy ze wspólników ma prawo uczestniczyć w zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

§ 19.

1. Uchwały Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile kodeks spółek handlowych nie przewiduje warunków surowszych. Na każdy udział przypada jeden głos.
2. Wspólnicy podejmują uchwały w sprawach wskazanych w przepisach prawa oraz istotnych dla Spółki lub wskazanych przez organy Spółki oraz Wspólników, a w szczególności w sprawach:
 - a) zatwierdzania kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich programów jej działalności,
 - b) rozpatrywania i zatwierdzania sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego,
 - c) powzięcia uchwały o podziale zysku, wyłączeniu całości lub części zysku z podziału lub innym rozporządzeniu zyskiem albo o sposobie pokrycia strat za rok ubiegły,
 - d) udzielania członkom organów spółki absolutorium z wykonania obowiązków,
 - e) wniesienia dopłat oraz ich zwrotu,
 - f) podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego,
 - g) zmiany umowy spółki,
 - h) rozwiązania i likwidacji Spółki,
 - i) zgody na zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego;

- j) rozpatrywania i rozstrzygania wniosków przedstawionych przez Zarząd,
- k) określenie dnia dywidendy w uzgodnieniu z Zarządem Spółki,
- l) decydowanie o utworzeniu lub rozwiązaniu oddziału lub przedstawicielstwa za granicą,
- m) tworzenie funduszy celowych i kapitału zapasowego,
- n) połączenie lub rozwiązanie Spółki,
- o) umorzenie udziałów,
- p) zatwierdzanie rocznych planów finansowych,
- q) zatwierdzanie wydatków inwestycyjnych.

§ 20.

1. Zarząd spółki składa się z jednego do trzech członków. Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działalności Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników.
2. Do dokonywania czynności prawnych w przypadku Zarządu wieloosobowego upoważniony jest Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie zarządu działający łącznie lub członek zarządu działający łącznie z prokurentem. W przypadku zarządu jednoosobowego, jedyny członek Zarządu reprezentuje Spółkę samodzielnie.
3. Członków Zarządu powołuje się na czas nieoznaczony, a jego mandat wygasa z chwilą jego odwołania, śmierci lub rezygnacji.
4. Przy podejmowaniu decyzji w sprawach spółki członkowie Zarządu powinni działać w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, po rozpatrzeniu wszystkich informacji, analiz i opinii, które w rozsądnej ocenie Zarządu powinny być w danym przypadku wzięte pod uwagę ze względu na interes Spółki. Przy ustalaniu interesu Spółki brane są pod uwagę uzasadnione w długookresowej perspektywie interesy wspólników, wierzycieli, pracowników spółki oraz innych podmiotów i osób współpracujących ze Spółką w zakresie jej działalności gospodarczej.
5. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Uchwały Zarządu podejmowane są na posiedzeniach Zarządu.
7. Posiedzenia Zarządu mogą być zwoływane przez każdego członka Zarządu.
8. Posiedzenie Zarządu może odbywać się przy użyciu środków porozumienia się na odległość w tym mieć formę telekonferencji. W takim przypadku, jeżeli niektórzy lub wszyscy członkowie znajdują się w różnych miejscach, każdy z członków uczestniczący w telekonferencji musi być w stanie: (i) słyszeć innych członków i osoby zabierające głos podczas posiedzenia; oraz (ii) rozmawiać z pozostałymi osobami uczestniczącymi w posiedzeniu bezpośrednio za pomocą telefonu lub innych środków łączności.

§ 21.

Do rozporządzenia prawem lub zaciągnięcia zobowiązania do świadczenia, do wartości dziesięciokrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego, nie jest wymagana uchwała wspólników.

§ 22.

1. Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach wskazanych przez przepisy prawa.
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.
3. Likwidatorzy są powoływani przez Zgromadzenie Wspólników.
4. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.



§ 23.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Spółka prowadzi rachunkowość i księgi handlowe zgodnie z przepisami prawa.

§ 24.

Pismem przeznaczonym do ogłoszeń Spółki jest Monitor Sądowy i Gospodarczy.

§ 25.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności kodeksu spółek handlowych.

*Tekst jednolity przyjęto i zatwierdzono.
Oleśnica dn. 02.02.2018*

Prezes Zarządu
Andrzej Smolana

3. Wycena przedmiotu hipoteki



Nr księgi wieczystej KR1P/00118902/8

OPERAT SZACUNKOWY

**ZAWIERAJĄCY OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 509/2,
509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11,
509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI KRAKÓW, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA KROWODRZA, OBRĘB NR 42,
GMINA KRAKÓW, POWIAT KRAKOWSKI.**

Celem wykonania operatu szacunkowego, jest:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej do celów
własnych zlecniodawcy.

Zlecniodawcą niniejszego opracowania jest:

OLKOL Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
56-400 OLEŚNICA, UL. MONIUSZKI 20,
NIP: 911 301 06 00

Wycenę przeprowadził i operat sporządził:

Kraków, 16 czerwiec 2021

Rzecznawca Majątkowy

Mgr Inż. Maciej Mroczek

Numer uprawnień 5211

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI:

PONAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Żywcu, REGON: 357173333, KRS: 0000209243.

ADRES NIERUCHOMOŚCI:

Ul. Białoprądnicka 5, miejscowość Kraków, gmina Kraków, powiat krakowski, województwo małopolskie.
Działki ewidencyjne nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, obręb nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza.

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, położonych w obrębie nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza – ul. Białoprądnicka 5 w Krakowie.

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,3508 ha.

W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ prowadzonej na rzecz przedmiotowej nieruchomości widnieją wpisy:

Brak wpisów.

W DZIALE IV KSIĘGI WIECZYSTEJ prowadzonej na rzecz przedmiotowej nieruchomości widniały wpisy:

HIPOTEKA UMOWNA: 4000000,00 Zł.

WIERZYTELNOŚĆ: ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ OLKOL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OLEŚNICY WZGLĘDEM UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY GENERALNEJ O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

STOSUNEK PRAWNY: UMOWA GENERALNA O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

WIERZYTEL HIPOTECZNY: UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: ŁÓDŹ, REGON: 004275573, KRS: 0000001201.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest założona księga wieczysta nr KR1P/00118902/8.

CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej do celów własnych zleceniodawcy.

METODYKA WYCENY:

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	3
--	---

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:	
Data sporządzenia wyceny:	16 czerwiec 2021
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14 czerwiec 2021
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	14 czerwiec 2021
Data dokonania oględzin nieruchomości:	14 czerwiec 2021
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):	
Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, obręb nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie, gmina Kraków, powiat krakowski, wynosi:	
8 525 700 zł	
Słownie: osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych.	
OPRACOWAŁ:	
Maciej Mroczek, nr up. 5211	
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:	

16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.
--

4

1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, położonych w obrębie nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza – ul. Białoprądnicka 5 w Krakowie.

Łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,3508 ha.

W DZIALE III KSIĘGI WIECZYSTEJ prowadzonej na rzecz przedmiotowej nieruchomości widnieją wpisy:

Brak wpisów.

W DZIALE IV KSIĘGI WIECZYSTEJ prowadzonej na rzecz przedmiotowej nieruchomości widniały wpisy:

HIPOTEKA UMOWNA: 4000000,00 ZŁ.

WIERZYTELNOŚĆ: ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ OLKOL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OLEŚNICY WZGLĘDEM UNIĄ TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY GENERALNEJ O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

STOSUNEK PRAWNY: UMOWA GENERALNA O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

WIERZYTEL HIPOTECZNY: UNIĄ TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: ŁÓDŹ, REGON: 004275573, KRS: 0000001201.

Dla przedmiotowej nieruchomości jest założona księga wieczysta nr KR1P/00118902/8.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, położonych w obrębie nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza – ul. Białoprądnicka 5 w Krakowie.

2 CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej do celów własnych zlecniodawcy.

16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

3 PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09 czerwiec 2021r.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity Dz. U. 2020 r. Nr 102 poz. 1990;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021, poz. 555);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne wraz z obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 października 2010 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy — Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

3.3 Podstawy metodologiczne

- Leksykon Rzeczników Majątkowych. PFSRM, Warszawa 1998r.;
- „Wycena mienia” M. Prystupa; Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.;
- „Podstawy wyceny nieruchomości” A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, S. Żróbek; TWIGGER, Warszawa 2001r.;

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 14.06.2021r.
- Badanie zapisów w księdze wieczystej nr KR1P/00118902/8 – stan na dzień 14.06.2021r.
- Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych.
- Informacje o nieruchomości uzyskane od uczestników wizji lokalnej.
- Informacje uzyskane z Ksiąg Wieczystych.
- Badanie zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
- Dokumentacja przekazana przez zlecniodawcę:
 - Projekt budowlany wykonany przez B2 STUDIO SP. Z O.O., maj 2020r.
 - Wypis z rejestru gruntów
 - Kopia mapy ewidencyjnej
 - Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna
 - Decyzja nr 1353/6740.1/2020 pozwolenia na budowę.

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Data sporządzenia wyceny: | 16 czerwiec 2021 |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 14 czerwiec 2021 |
| ▪ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 14 czerwiec 2021 |
| ▪ Data dokonania oględzin nieruchomości: | 14 czerwiec 2021 |

5 OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer KR1P/00118902/8 – stan prawny w/w nieruchomości określono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej, przeprowadzonego w dniu 16.06.2021 r. – stan na dzień 14.06.2021r.

KR1P/00118902/8:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie, powiat m. Kraków., gmina Kraków m., miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, działki ewidencyjne nr:

- 509/2, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 182 m²
- 509/3, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 167 m²
- 509/4, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 165 m²
- 509/5, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 189 m²
- 509/6, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 163 m²
- 509/7, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 156 m²
- 509/8, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 197 m²
- 509/9, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 91 m²
- 509/10, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 94 m²
- 509/11, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 255 m²
- 509/12, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 131 m²
- 509/13, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 130 m²
- 509/14, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 152 m²
- 509/15, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 135 m²
- 509/16, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 141 m²
- 509/17, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 155 m²
- 509/18, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 1005 m²

Powierzchnia łączna 0,3508 ha.

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	7
--	---

Spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – własność:

WŁAŚCICIEL: PONAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Żywcu, REGON: 357173333, KRS: 0000209243.

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA: 4000000,00 ZŁ.

WIERZYTELNOŚĆ: ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ OLKOL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OLEŚNICY WZGLĘDEM UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY GENERALNEJ O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

STOSUNEK PRAWNY: UMOWA GENERALNA O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹŃ. ZM..

WIERZYCIEL HIPOTECZNY: UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: ŁÓDŹ, REGON: 004275573, KRS: 0000001201.

Protokół z badania zapisów w w/w księdze wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.
--

8

Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków:

Województwo: małopolskie

Powiat: M. Kraków

Gmina: M. Kraków

Miejscowość: Kraków

Jednostka ewidencyjna: 126102_9, Krowodrza

Obręb: Nr 0042, 42

Nr jed. Rejestrowej: G.439

Grunty:

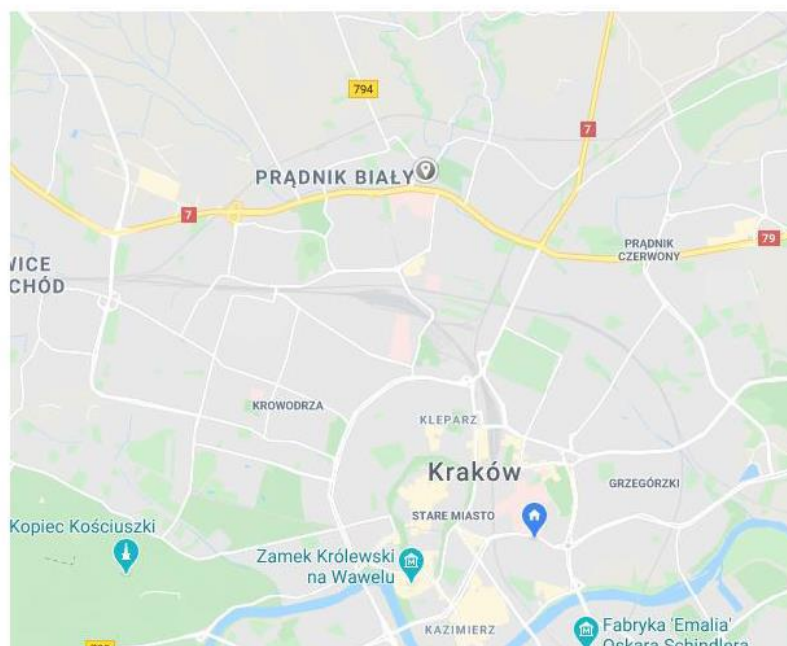
- 509/2, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0182 ha
- 509/3, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0167 ha
- 509/4, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0165 ha
- 509/5, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0189 ha
- 509/6, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0163 ha
- 509/7, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0156 ha
- 509/8, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0197 ha
- 509/9, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0091 ha
- 509/10, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0094 ha
- 509/11, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0255 ha
- 509/12, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0131 ha
- 509/13, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0130 ha
- 509/14, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0152 ha
- 509/15, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0135 ha
- 509/16, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0141 ha
- 509/17, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,0155 ha
- 509/18, obręb ewidencyjny nr 42, numer księgi wieczystej KR1P/00118902/8, użytek B, położenie Białoprądnicka, powierzchnia 0,1005 ha

Powierzchnia łączna 0,3508 ha.

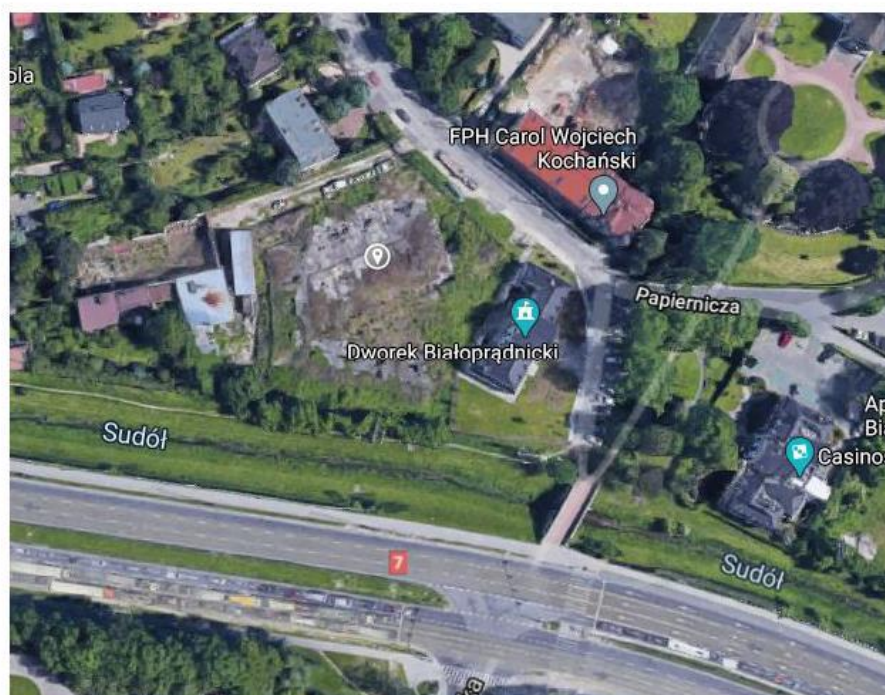
16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

5.2 Położenie i opis nieruchomości

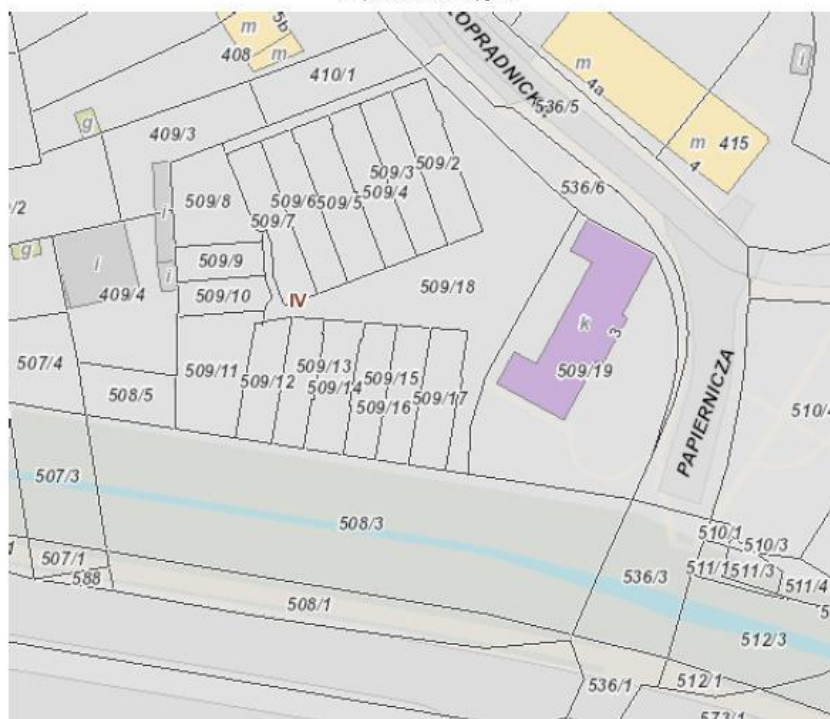
Szacowana nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości Kraków, przy ul. Białoprądnickiej 5, dzielnica „Krowodrza”. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – od strony północnej ulicą Białoprądnicką. W niedalekiej odległości przebiega droga krajowa nr 7 i 79 oraz droga wojewódzka nr 794. W bliskim otoczeniu znajduje się Park T. Kościuszki, Centrum Kultury Dworek Białoprądnicki, Przychodnia Zdrowia, Krakowski Szpital Specjalistyczny im. Jana Pawła II, Dom Pogodnej Jesieni, Basen Kąpielowy „Clepardia”, liczne punkty handlu i usług, supermarket, szkoły, zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, budynki biurowe np.: Vinci, rzeka Białucha i Sudół. W odległości kilkuset metrów realizowana jest inwestycja budowy torowiska łączącego Krowodrzę Górkę z Górką Narodową, co znacznie zwiększa atrakcyjność lokalizacji wycenianej nieruchomości.



Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	10
--	----

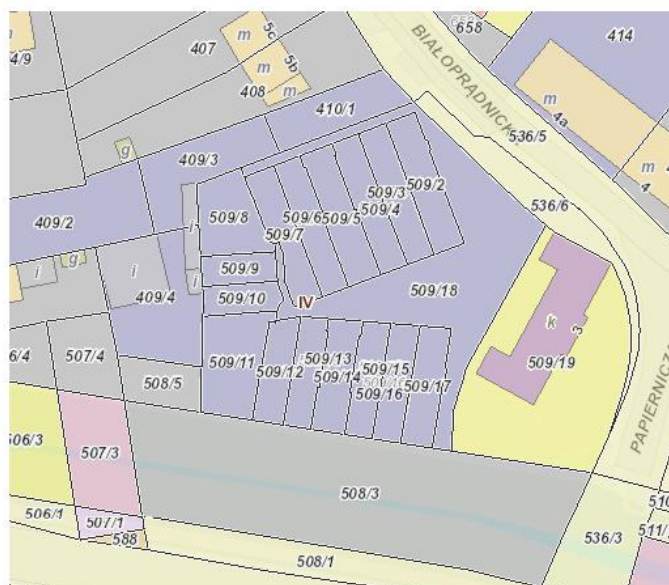


Mapa ewidencyjna



16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Struktura własności



5.3 Opis nieruchomości gruntowej

Zagospodarowanie terenu



Przedmiotowy teren stanowi obszar o kształcie zbliżonym do pięciokąta. Charakteryzuje się umiarkowanym zróżnicowaniem wysokościowym – różnice poziomów wahają się od 217,57 m n.p.m. w części północnej do 215,72 m n.p.m. w części południowo zachodniej. Teren opada w kierunku południowym i południowo – wschodnim.

Teren jest częściowo ogrodzony. W jego obrębie znajduje się obiekt budowlany będący pozostałością po niezakończonych budowie (prace zostały przerwane na poziomie płyty parteru). W pozostałej części jest nieutwardzony, porośnięty trawą. Nie stwierdzono na nim drzew i krzewów wymagających uzyskania decyzji zezwalającej na ich wycinkę. Zgodnie z opracowaną mapą do celów projektowych na terenie znajdują się pozostałości zewnętrznych odcinków wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (przeznaczone do demontażu) oraz przyłącz do sieci wodociągowej (również przeznaczony do demontażu).

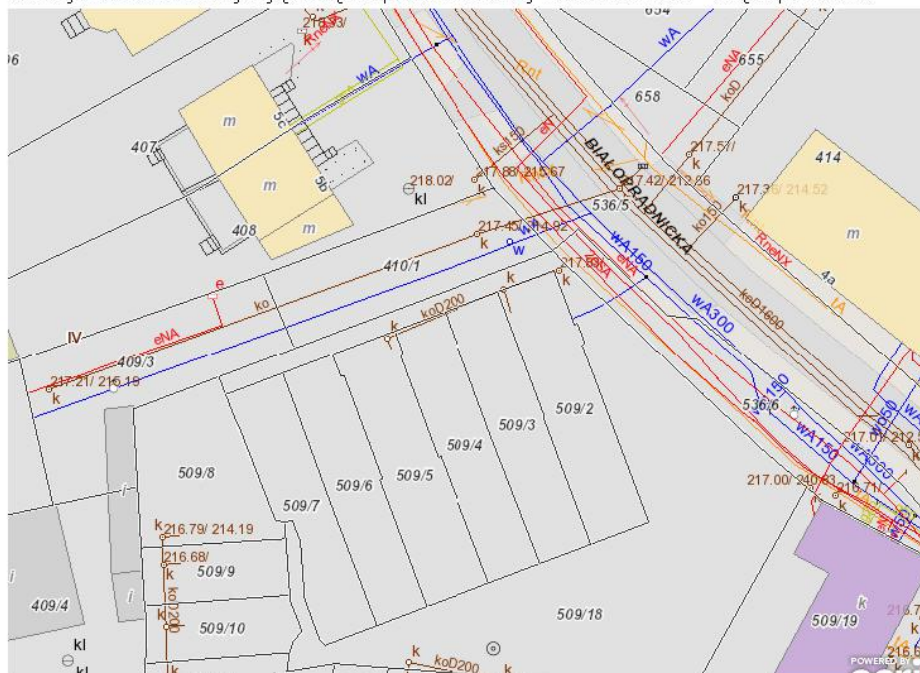
Przedmiotowy teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Strefy Ochrony Konserwatorskiej Zespołu Dawnego Dworu Biskupów Krakowskich: Dworek Białoprądnicki". W jego bezpośrednim otoczeniu znajduje się budynek rady IV Dzielnicy Prądnik Biały (ul. Białoprądnicka 3).

Przedmiotowy teren graniczy:

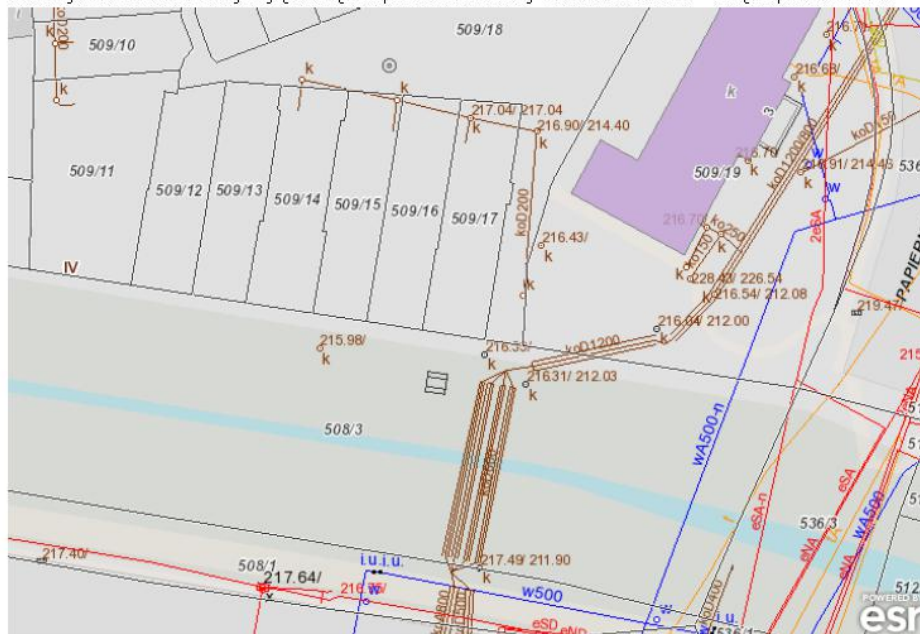
- od strony północno – wschodniej bezpośrednio z działką drogową nr 536/6 (pas drogowy ulicy Białoprądnickiej). W dalszym otoczeniu znajduje się działka drogową 536/5 (pas ul. Białoprądnickiej). Za ulicą Białoprądnicką (na działce ewid. Nr 414) znajduje się najbliższy z tej strony budynek mieszkalny.
- od strony zachodniej z działką nr 509/19 na terenie zlokalizowany jest zabytkowy budynek siedziby rady IV Dzielnicy Prądnik Biały (teren będący częścią Strefy Ochrony Konserwatorskiej Zespołu Dawnego Dworu Biskupów Krakowskich: Dworek Białoprądnicki").
- od strony południowej z działką nr 508/3, przez którą przepływa potok Sudół
- od strony zachodniej z działkami 508/5, 409/4 i 409/3, na których znajdują się budynki inwentarskie przeznaczone do rozbiórki
- od strony północno – zachodniej z działkami 409/3, 410/1. W dalszej odległości znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.

Operat szacunkowy - Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	13
--	----

Uzbrojenie terenu znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości – część północna



Uzbrojenie terenu znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości – część południowa



16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Dokumentacja fotograficzna



16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Na terenie przedmiotowej nieruchomości położony jest obiekt, przeznaczony do rozbiórki, w postaci niedokończonego budynku. Inwestycja ta została wstrzymana kilkanaście lat temu. Wykonana została jedynie część podziemna budynku (garaże) wraz z płytą parteru. Obiekt jest w stanie surowym, otwartym. Budowa nie posiada instalacji.

Fundament budowli stanowią stopy i ławy żelbetowe posadowione ok. 6,5 m p.p.t. Ściany części podziemnej wykonano jako żelbetowe gr. 25cm. Płytę parteru wykonano jako żelbetową gr. 25cm.

5.5 Opis planowanej inwestycji

Podstawowe dane techniczne:

- Powierzchnia terenu inwestycji: 3501,44 m²
- Powierzchnia zabudowy: 1223,19 m²
- Wskaźnik zabudowy: 0,3493
- Powierzchnia użytkowa mieszkań: 1877,28 m²
- Powierzchnia użytkowa lokali usługowych: 393,86 m²
- Ilość mieszkań: 36
- Ilość miejsc postojowych 50 mp
 - W tym miejsca postojowe dla niepełnosprawnych 1mp
 - W tym miejsca postojowe dla usług 5mp
 - W tym miejsce postojowe do elektrycznego ładowania samochodów 1mp
- Ilość kondygnacji nadziemnych: 3
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1
- Wysokość budynku: 10,65m
- Geometria dachu: dachy płaskie

Przedmiotem inwestycji jest zamierzenie budowlane obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wielostanowiskowym garażem wbudowanym, instalacjami wewnętrznymi: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania opartej na kotłowni gazowej, wentylacji mechanicznej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i zewnętrznymi: kanalizacji sanitarnej deszczowej, oświetlenia zewnętrznego oraz utwardzonymi ciągami pieszo – jezdnyymi na działkach nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 obr. 42 Krowodrza przy ul. Białoprądnickiej w Krakowie.

Budynek został zaprojektowany na planie zbliżonym kształtem do litery C, którego centralna część stanowi wewnętrzny dziedziniec. Kompozycyjnie i przestrzenne domknięcie dziedzińca stanowi budynek znajdujący się na działce nr 509/19.

Całość budynku podzielono na cztery segmenty (A, B, C, D) rozdzielone przeszkłonymi klatkami schodowymi.

Na poziomie parteru zlokalizowano lokale usługowe (segmenty A, B oraz częściowo D), mieszkania (segment D oraz częściowo C), pomieszczenie kotłowni (segment C), zadaszony zjazd do garażu podziemnego oraz śmietnik.

Pozostałe kondygnacje nadziemne mieszczą funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Układ komunikacji wewnątrz budynku na kondygnacjach mieszkalnych rozwiązano jako korytarzowy lub klatkowy, w oparciu o trzy klatki schodowe. W każdej klatce zlokalizowano po jednym dźwigu osobowym do transportu osób niepełnosprawnych. Wszystkie klatki schodowej (razem z windami) schodzą do poziomu garażu podziemnego.

Na poziomie -1 zlokalizowano stanowiska postojowe dla samochodów (50 sztuk), pomieszczenia techniczne, zespoły komórek lokatorskich (dostępne z klatek schodowych) oraz boksy garażowe.

W budynku zaprojektowano 36 mieszkań: 1, 2, 3, 4 pokojowe (z loggiami, balkonami lub tarasami):

Mieszkania 1 pokojowe: 10 sztuk

Mieszkania 2 pokojowe: 10 sztuk

Mieszkania 3 pokojowe: 13 sztuk

Mieszkania 4 pokojowe: 2 sztuki

Mieszkania 5 pokojowe: 1 sztuka

Segmenty przedmiotowego budynku rozdysponowane są wzdłuż północno – wschodniej, północno – zachodniej, zachodniej oraz południowej granic terenu inwestycji.

Wysokość budynku wynosi 10,65 m. Segment D projektowanego budynku został ukształtowany ze stopniowym (co jedną kondygnację) obniżeniem w kierunku budynku na działce nr 509/19. Wysokość najniższej części wynosi 4,34 m.

Przestrzeń dziedzińca ukształtowanego przez segmenty budynku zostanie wyposażona w elementy małej architektury (fontanna, ławki, kosze, oprawy oświetleniowe, itp.). Zieleń stanowi nawierzchnia składająca się z różnych gatunków roślinności niskiej (trawy, krzewy).

Wjazd na teren realizowany będzie poprzez wykonanie publicznego zjazdu z ulicy Białoprądnickiej wraz z przebudową pasa drogowego.

Wejścia do części mieszkalnej budynku zlokalizowane są w przestrzeni dziedzińca wewnętrznego. Wejścia do lokali usługowych rozdysponowane w podcieniu od strony ul. Białoprądnickiej oraz wzdłuż północno – zachodniej elewacji. Zadaszoną pochylnię do garażu podziemnego zlokalizowano od strony ulicy Białoprądnickiej (elewacji północno – wschodnia).

Szacowana wartość inwestycji po zrealizowaniu planowanych prac budowlanych, biorąc pod uwagę obecne ceny lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych na rynku pierwotnym, szacuje się na około 25 000 000 zł.

6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na podstawie badania zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa stwierdzono, że dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

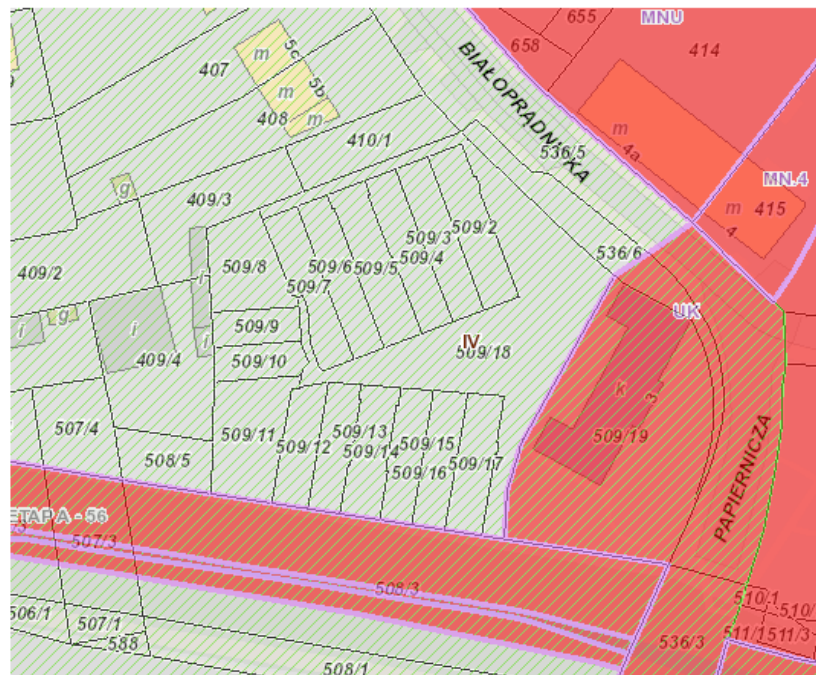
Sporządzany jest natomiast Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Żabiniec.

W dniu 24 kwietnia 2019 r. podjęta została Uchwała Nr XIV/266/19 Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Zabinięć".

W dniu 10 maja 2019r., Prezydenta Miasta Krakowa wydał Ogłoszenie/Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Termin składania wniosków do planu - do 28 czerwca 2019 r.

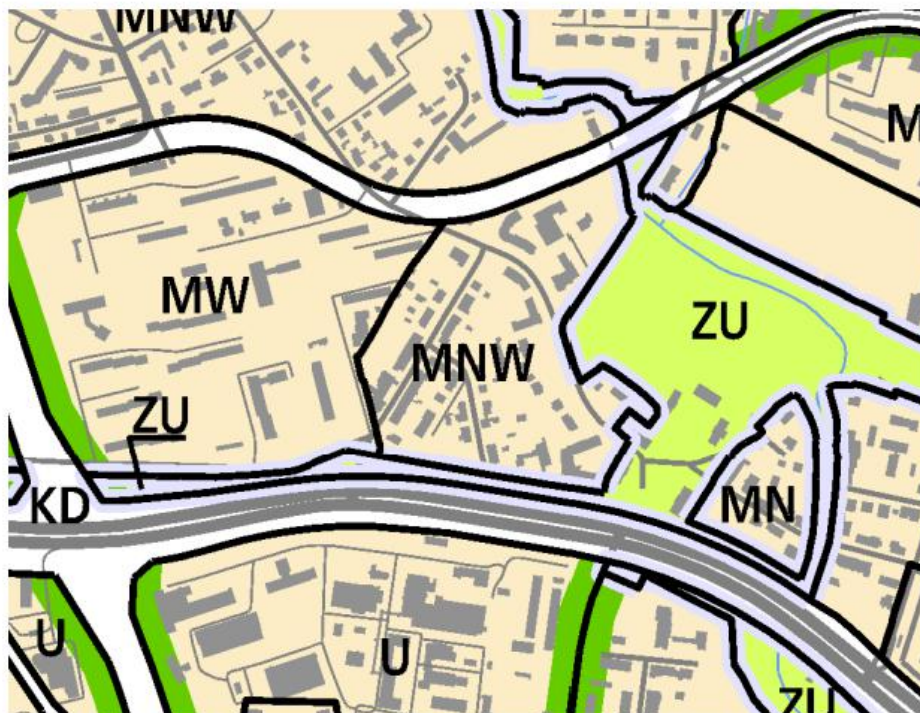
Prace nad sporządzeniem planu prowadzi WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĘDU MIASTA KRAKOWA.



16 czerwiec 2021

Sporządził: Maciej Mroczek

Zgodnie ze Studium i Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wraz ze zmianą – uchwała nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 09.07.2014r., przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem MNW – Tereny zabudowy jedno i wielorodzinnej niskiej intensywności.



Dla przedmiotowej nieruchomości w dniu 30.08.2010r., wydana została Decyzja nr AU-2/7331/253/10 o Ustaleniu Warunków Zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pn: „Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, dojazdami i wjazdem do garażu a działkach nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 obr 42 Krowodrza wraz z infrastrukturą i zjazdem na części działek nr 536/5 i 536/6 obr j.w. przy ul. Białoprądnickiej w Krakowie.

W dniu 10.10.2019r. została wydana Decyzja nr AU-2/6730.5/183/2019 przenosząca powyższą decyzję Prezydenta Miasta Krakowa na rzecz PONAR Sp. z o.o. ul. Stolarska 21, 34-300 Żywiec.

Dla przedmiotowej nieruchomości wykonany został projekt budowlany, oraz wydana została Decyzja Prezydenta Miasta Krakowa nr 1353/6740.1/2020 z dnia 08.09.2020r., zatwierdzająca projekt Budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę:

BUODWA WIELORODZINNEGO BUDYNKU MIESZKALNO – USŁUGOWEGO (Z LOKALAMI USŁUGOWYMI W CZĘŚCI PARTERU) Z GARAŻEM PODZIEMNYM, INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI (WODOCIĄGOWĄ, KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, GAZOWĄ Z KOTŁOWNIĄ, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, WENTYLACJI MECHANICZNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ), INFRASTRUKTURĄ TECHNICZĄ (ZEWNĘTRZNĄ INSTALACJĄ: WODNĄ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ I SANITARNEJ, OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO), ZAGOSPODAROWANIEM TERENU (BUDOWĄ UTWARDZONYCH DOJŚĆ I ELEMENTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY, URZĄDZENIE ZIELENI) I INFRASTRUKTURĄ KOMUNIKACYJNĄ (RAMPA ZJAZDOWA DO GARAŻU) WRAZ Z LIKWIDACJĄ KOLIDUJĄCEGO UZBROJENIA TERENU ORAZ ROZBIÓRKĄ ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO NA DZIAŁKACH NR 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 OBR. 42 KROWODRZA PRZY UL. BIAŁOPRĄDNICKIEJ W KRAKOWIE.

Inwestor: PONAR Sp. z o.o., ul Stolarska 21, 34-300 Żywiec.

Projektant: B2 STUDIO Spółka z o.o., ul. Wrocławska 37A, 30-011 Kraków.

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1 Wstęp

Kraków jest położony w południowej Polsce, w środkowo-północnej części województwa małopolskiego. Miasto leży nad Wisłą i na jego terenie znajdują się ujścia dopływów rzeki Wisły: Białuchy (dolny bieg Prądnika), Rudawy, Dłubni, Drwiny Długiej i Wilgi. Kraków znajduje się w miejscu zbiegu kilku krain geograficznych: Bramy Krakowskiej, Kotliny Oświęcimskiej, Kotliny Sandomierskiej, Pogórza Zachodniobeskidzkiego, Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Położenie Krakowa sprawia, że jest on bazą dla wycieczek w polskie góry, czy wypadów do malowniczej Jury Krakowsko-Częstochowskiej.

Z Krakowem sąsiadują gminy: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Koniusza, Liszki, Michałowice, Mogilany, Niepołomice, Skawina, Świątniki Górne, Wieliczka, Wielka Wieś, Zabierzów, Zielonki. Gminy te należą do dwóch powiatów sąsiadujących z Krakowem: powiat krakowski oraz powiat wielicki.

Powszechnie używany jest historyczny podział miasta z lat 1951–1975 na 6 dzielnic administracyjnych: Stare Miasto, Zwierzyniec, Kleparz, Grzegórzki, Podgórze, Nowa Huta lub podział na 4 dzielnice, obowiązujący od 1975: Śródmieście, Podgórze, Krowodrza, Nowa Huta.

W Krakowie nazwy dzielnic pochodzą w większości od nazw miast, wsi, jurydyk, folwarków, osad itp., tworzących kiedyś oddzielne jednostki osadnicze, a na przestrzeni wieków włączanych w granice administracyjne miasta.

7.2 Analiza rynku nieruchomości podobnych.

Przedmiotem analizy był nieruchomości gruntowe niezabudowane lub zabudowane budynkami/budowlami przeznaczonymi do rozbiórki, tzw. grunty inwestycyjne, położone na terenie miasta Krakowa, z tożsamym przeznaczeniem.

Obszar badania: Kraków

Okres badania: od stycznia 2020r. do maja 2021r.

Nie brano pod uwagę nieruchomości o powierzchni działki znacznie poniżej 400 m² oraz znacznie powyżej 20000 m².

Forma własności: własność

Z bazy nieruchomości odrzucono również transakcje:

- transakcje nie spełniające zasad wolnego rynku
- transakcje o wartościach skrajnych

Ze względu na zbyt duże dysproporcje cenowe oraz w charakterystyce cech, nie brano pod uwagę nieruchomości, będących przedmiotem transakcji, dla których cena za 1m² wynosiła mniej niż 800 zł netto.

W poniższej tabeli wykaz transakcji.

Data transakcji	Położenie			Pow. dz. [m ²]	Cena netto	Cena [zł/m ²]
	j. ewid.	nr obrębu	nr ewid. dz.			
2020-01-10	K	42	'594/1 - 8, 594/10 - 16, 63/24, 63/25	20506	29304328	1758
2020-01-31	P	33	'224	717	1700000	2916
2020-02-26	P	14	'104/1	1406	2750000	1956
2020-02-27	K	2	'803/1; 803/2	3470	9700000	3438
2020-03-02	P	34	'153/21, 153/23	1038	1590000	1532
2020-03-25	H	44	'196/1	847	1065000	1257
2020-04-16	P	49	'415/3, 415/4	391	761870	2397
2020-05-14	K	43	'1182/27,440/1, 379/1,379/2,380/1,383/1,441	726	1450000	1997
2020-05-14	K	2	'504/1, 504/2	763	2513322	4052
2020-10-13	H	49	'138	866	1450000	2059
2020-10-21	P	28	'37/4	3024	6500000	2644
2020-12-18	P	9	'156/7	7099	13800000	1944
2021-02-08	P	33	'173/27	2299	4814036	2094

Na podstawie analizy cen sprzedaży praw do nieruchomości podobnych stwierdzono, że zachodzi potrzeba korygowania cen ze względu na upływ czasu.

W badanym okresie czasu, wyniku pandemii covid-19 oraz zwiększonego popytu na rynku lokali mieszkalnych, zauważono również znaczący wzrost zainteresowania wśród nabywców gruntami pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne. Przekłada się to na wzrost cen lokali mieszkalnych, czego naturalną konsekwencją jest również wzrost cen nieruchomości gruntowych inwestycyjnych.

Przyjęto trend czasowy wysokości 6% w skali roku.

W najbliższym czasie prognozuje się dalszy, spokojny wzrost, do czasu całkowitej i pewnej stabilizacji sytuacji z epidemią covid-19 w Polsce i na świecie, kiedy to część z inwestorów ponownie wróci do realizacji inwestycji o charakterze niemieszkalnych, które obecnie nie cieszą się już takim zainteresowaniem jak przed rokiem 2020 wśród potencjalnych nabywców.

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	22
--	----

Po uwzględnieniu trendu czasowego, transakcje porównawcze prezentują się następująco:

Data transakcji	Położenie j. ewid. nr obrębu nr ewid. dz.			Pow. dz. [m ²]	Cena netto	Cena skorygowana [zł/m ²]
2020-01-10	K	42	'594/1 - 8, 594/10 - 16, 63/24, 63/25	20506	29 304 328	1551
2020-01-31	P	33	'224	717	1 700 000	2573
2020-02-26	P	14	'104/1	1406	2 750 000	2112
2020-02-27	K	2	'803/1; 803/2	3470	9 700 000	3019
2020-03-02	P	34	'153/21, 153/23	1038	1 590 000	1647
2020-03-25	H	44	'196/1	847	1 065 000	1352
2020-04-16	P	49	'415/3, 415/4	391	761 870	2085
2020-05-14	K	43	'1182/27,440/1,3 79/1,379/2,380/ 1,383/1,441	726	1 450 000	2127
2020-05-14	K	2	'504/1, 504/2	763	2 513 322	3508
2020-10-13	H	49	'138	866	1 450 000	1741
2020-10-21	P	28	'37/4	3024	6 500 000	2235
2020-12-18	P	9	'156/7	7099	13 800 000	2002
2021-02-08	P	33	'173/27	2299	4 814 036	2136

Otrzymano następujące wielkości:

C max [zł/m ²]	3 508
C min [zł/m ²]	1 352
ΔC [zł/m ²]	2 156
C średnia [zł/m ²]	2 161

16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

Ceny na rynku lokalnym były zróżnicowane i wahały się od ok. 539 do 1618 zł/m² powierzchni działki, jako jednostki przeliczeniowej. Ceny różnią się ze względu na: położenie i otoczenie, atrakcyjność inwestycyjną, utrudnienia inwestycyjne, stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego.

Zgodnie z wnioskami z analizy lokalnego rynku nieruchomości określono iż na wtórnym rynku nieruchomości podobnych objętych, ceny uzależnione są od wielu czynników, z których decydujące znaczenie mają następujące:

Ip	Cechy - atrybuty
1	Lokalizacja i otoczenie
2	Atrakcyjność inwestycyjna
3	Utrudnienia inwestycyjne
4	Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości podobnych oraz zbioru cen transakcyjnych dla nich uzyskanych, ustalone zostały następujące cechy rynkowe wraz z ich oceną i opisem:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	3	Szczegółowe położenie nieruchomości i jej ścisłe otoczenie. Bliskość terenów zielonych, parków, terenów rekreacyjnych, głównych ciągów komunikacyjnych przystanków komunikacji miejskiej, odległość od centrum, itp.
		2	
		1	
2.	Atrakcyjność inwestycyjna	3	Cecha rozumiana jako potencjalna zysk inwestora z inwestycji. Brane pod uwagę są między innymi możliwości inwestycyjne w dany grunt. (np.: rodzaj planowanej zabudowy, charakter inwestycji, PUM, itp.)
		2	
		1	
3.	Utrudnienia inwestycyjne	3	Występujące utrudnienia w planowanej inwestycji zwiększające niezbędne nakłady finansowe (wyburzenia, przyłącza mediów), służebności, itp.)
		2	
		1	
4	Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego	3	Etap, na którym obecnie znajduje się planowana inwestycja, przeznaczenie gruntu: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Uzyskane Warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu, Przeznaczenie w MPZP, Projekt Budowlany, Pozwolenie na budowę.
		2	
		1	

Ze względu na brak wystarczających danych na temat cen transakcyjnych nieruchomości różniących się pomiędzy sobą tylko jedną cechą, wagi te opracowano na podstawie opinii otrzymanych z miejscowych biur nieruchomości szczegółowo analizując preferencje nabywców na lokalnym rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę uzyskane w ten sposób informacje oraz analizując rynek nieruchomości w zakresie wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości otrzymano następujące wagi cechy:

lp	Cechy - atrybuty	Waga cechy w %
1	Położenie	35
2	Atrakcyjność inwestycyjna	35
3	Utrudnienia inwestycyjne	15
4	Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego	15
Suma		100%

8 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny:

Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanie i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości jest definiowana jako najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z notą interpretacyjną - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości:

3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE

3.1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

3.9. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości.

6. UWAGI DODATKOWE

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90, 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

6.2. Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.

6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.4. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

7. ODEJŚCIA OD NOTY

7.1. Zasad wyceny przedstawionych w niniejszej notcie nie należy traktować jako jedynych możliwych do zastosowania przy wykorzystaniu podejścia porównawczego. Prezentowane rozwiązania nie obejmują także wszystkich sytuacji, z jakimi może spotkać się rzeczoznawca majątkowy podczas wyceny.

7.2. W uzasadnionych przypadkach rzeczoznawca majątkowy może odstąpić od zasad określonych w niniejszej notcie. Powinien jednak jednoznacznie wskazać odstępstwa i uzasadnić ich zastosowanie.

7.3. Nie są dopuszczalne odstępstwa od noty powodujące niezgodność z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz z zasadami dobrej praktyki zawartymi w odrębnych regulacjach PKZW.

W niniejszym operacie szacunkowym, wyceny wartości nieruchomości dokonano z wykorzystaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Uzasadnieniem przyjęcia tego sposobu wyceny jest wystarczająca liczba transakcji nieruchomości podobnymi, zanotowanymi na lokalnym rynku nieruchomości w okresie analizy.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Opis nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nier. o cenie najniższej	Nier. o cenie najwyższej
		Białoprądnicka 5	Ul. Bulwarowa H-44, dz. 196/1	Ul. Zarzecze K-2, dz. 504/1, 504/2
1	Położenie i otoczenie	2	1	3
2	Atrakcyjność inwestycyjna	2	1	3
3	Utrudnienia inwestycyjne	1	3	3
4	Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego	3	1	3

Dla wybranych transakcji ustalono następujące parametry:

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy [zł/m ²]	$C_{min} = 539$	$C_{max} = 1618$	$C_{sr} = 954$
Ustalenie zakresu współczynników korygujących	$u_{min} = 0,5651$	$u_{max} = 1,6960$	-

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej:

Rodzaj cechy	Udział cechy w wyjaśnianiu zmian cen k_i	Zakres zmienności współczynnika koryg.		Zakres zmienności skal cech (atributów)		Cecha nieruch. wycenianej a_w	Wartość współ. koryg. dla wyc. nieruch. u_i
		$k_i * u_{min}$	$k_i * u_{max}$	a_{min}	a_{max}		
Położenie i otoczenie	0,35	0,2190	0,5683	1	3	2	0,3936
Atrakcyjność inwestycyjna	0,35	0,2190	0,5683	1	3	2	0,3936
Utrudnienia inwestycyjne	0,15	0,0938	0,2436	1	3	1	0,0938
Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego	0,15	0,0938	0,2436	1	3	3	0,2436
suma	1,0000						$U_w = 1,1246$

16 czerwiec 2021

Sporządził: Maciej Mroczek

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa, ul. Białoprądnicka 5.	29
--	----

Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej wynosi : $W_X = C_{SR} * U_W$

$$W_{j/m^2} = 2\,161 \text{ zł/m}^2 \times 1,1246 = \mathbf{2\,430,35 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość jednostkowa prawa własności do nieruchomości wycenianej wynosi zatem:

$$\mathbf{2\,430,35 \text{ zł/m}^2 \times 3508 \text{ m}^2 = 8\,525\,668 \text{ zł}}$$

Po zaokrągleniu wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości wycenianej wynosi:

8 525 700 zł

Słownie: osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych.

10. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18, obręb nr 42, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w Krakowie, gmina Kraków, powiat krakowski, wynosi:

8 525 700 zł

Słownie: osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych oraz cech nieruchomości, położonych w najbliższym otoczeniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz informacji uzyskanych od uczestników tego rynku, otrzymane wyniki dla wycenianej nieruchomości należy uznać za osiągalne. Podana wartość 1 m² mieści się w przedziale między ceną minimalną i maksymalną. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego oraz sposobu użytkowania.

16 czerwiec 2021	Sporządził: Maciej Mroczek
------------------	----------------------------

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Oszacowania wartości rynkowej dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień 14.06.2021r.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.
- Oszacowane wartości rynkowe lokali są wolne od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej.
2. Wypis z rej. gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Decyzja pozwolenia na budowę nr 1353/6740.1/2020.

Protokół z badania księgi wieczystej

1	Określenie dokument	KR1P/00118902/8
2	Sąd prowadzący	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH KRAKÓW
3	Stan prawny na dzień 14.06.2021.	<p>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</p> <p>Województwo małopolskie, powiat m. Kraków., gmina Kraków m., miejscowość Kraków, dzielnica Krowodrza, działki ewidencyjne nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 509/2, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 182 m² - 509/3, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 167 m² - 509/4, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 165 m² - 509/5, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 189 m² - 509/6, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 163 m² - 509/7, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 156 m² - 509/8, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 197 m² - 509/9, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 91 m² - 509/10, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 94 m² - 509/11, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 255 m² - 509/12, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 131 m² - 509/13, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 130 m² - 509/14, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 152 m² - 509/15, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 135 m² - 509/16, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 141 m² - 509/17, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 155 m² - 509/18, obręb ewidencyjny nr 42, powierzchnia 1005 m² <p>Powierzchnia łączna 0,3508 ha.</p>

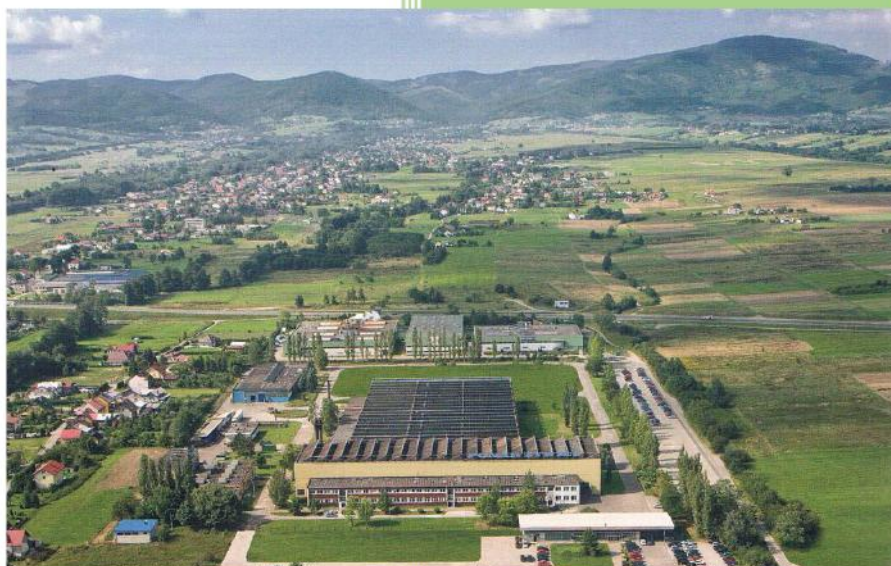
16 czerwiec 2021

Sporządził: Maciej Mroczek

		<p>Spis praw związanych z własnością: Brak wpisów.</p> <p>Dział II – własność: WŁAŚCICIEL: PONAR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Żywcu, REGON: 357173333, KRS: 0000209243.</p> <p>Dział III – ciężary i ograniczenia: Brak wpisów.</p> <p>Dział IV – hipoteki:</p> <p>HIPOTEKA UMOWNA: 4000000,00 ZŁ.</p> <p>WIERZYTELNOŚĆ: ZABEZPIECZENIE ZOBOWIĄZAŃ OLKOL SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W OLEŚNICY WZGLĘDEM UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY GENERALNEJ O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹN. ZM..</p> <p>STOSUNEK PRAWNY: UMOWA GENERALNA O GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE NR UG/000252/120000/20 Z DNIA 21.09.2020R. Z PÓŹN. ZM..</p> <p>WIERZYTEL HIPOTECZNY: UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: ŁÓDŹ, REGON: 004275573, KRS: 0000001201.</p>
4	Data sporządzenia wypisu	16.06.2021.
5	Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	

4. Wycena przedmiotu zastawu

Wycena udziałów Ponar Sp. z o.o.



Małgorzata Kuczevska-Łaska
ul. Kątna 5a, 00-703 Warszawa
tel. 691595909

6 października 2021

SPIS TREŚCI

1 Cel wyceny i zastosowane metody	2
1.1 Cel Wyceny	2
1.2 Wybór metody wyceny i data wyceny	2
1.2.1 Najczęściej stosowane metody wycen	2
1.2.2 Metody zastosowane do wyceny Spółki	3
2 Informacje o Spółce i jej działalności	4
2.1 Adres i dane identyfikacyjne Spółki	4
2.2 Władze Spółki	4
2.3 Struktura kapitału własnego	4
2.4 Działalność produkcyjna	4
2.5 Zaopatrzenie w materiały i towary, zakup usług	5
2.6 Organizacja sprzedaży	6
2.7 Zasoby ludzkie	6
2.8 Przychody	7
2.9 Koszty	8
2.10 Wynik finansowy	8
2.11 Aktywa	8
2.12 Pasywa	9
3 Wycena udziałów Ponar Sp. z o.o.	11
3.1 Wycena metodą księgową	11
3.1.1 Metodologia	11
3.1.2 Wycena	11
3.2 Wycena metodą skorygowanych aktywów netto	11
3.2.1 Metodologia	11
3.2.2 Wartości niematerialne i prawne	11
3.2.3 Środki trwałe	12
3.2.4 Środki trwałe w budowie	13
3.2.5 Inwestycje długoterminowe	13
3.2.6 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14
3.2.7 Zapasy	15
3.2.8 Należności	15
3.2.9 Inwestycje krótkoterminowe	16
3.2.10 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16
3.2.11 Zobowiązania długoterminowe	16
3.2.12 Zobowiązania krótkoterminowe	16
3.2.13 Zobowiązania pozabilansowe	17
3.2.14 Zestawienie aktywów, zobowiązań oraz wprowadzonych korekt	18
4 Źródła informacji i zastrzeżenia	22
4.2 Źródła wykorzystane przy sporządzaniu wyceny	22
4.3 Ograniczenia wyceny i zastrzeżenia	22
4.4 Oświadczenia wyceniającego	23
Załącznik nr 1- Sprawozdania	24

1 CEL WYCENY I ZASTOSOWANE METODY

1.1 Cel Wyceny

Niniejsza wycena dotyczy wartości udziałów w spółce Ponar Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Stolarskiej 21 w Żywcu, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000209243 (dalej zwanej Ponar, Spółka, lub Ponar Żywiec). Udziały te należą do jednego udziałowca i są rozważane jako przedmiot zastawu rejestrowego. Zastaw rejestrowy miałby być jednym z kilku zabezpieczeń emisji obligacji spółki OLKOL Sp. z o.o. Docelowo zastawnikiem będzie dom maklerski, z którym trwają negocjacje.

Podmiotem zlecającym sporządzenie wyceny jest spółka OLKOL Sp. z o.o. (dalej zwana Zlecającym).

Zasady ustalania wartości udziałów w umowie o zastaw rejestrowy ustalone są w ustawie o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Zgodnie z artykułem 22 ust.1 pkt 3 dopuszczalność przejęcia na własność udziałów przez zastawnika jest uwarunkowana oznaczeniem w umowie o zastaw wartości udziałów jako przedmiotu zastawu albo określenia sposobu ustalenia jego wartości dla zaspokojenia zastawnika.

W przypadku zastawu rejestrowego, przejęcie na własność udziałów przez zastawnika, następuje zgodnie z ustawą, „po upływie terminu wykonania zobowiązania, które zostało zabezpieczone tym zastawem”. W przypadku zabezpieczenia obligacji, obligatariusz może wystąpić z pismem o przejęcie udziałów na własność po upływie terminu spłaty obligacji, jeśli emitent nie wywiąże się ze swego zobowiązania.

W sytuacji, gdy wartość przejętych udziałów przewyższa wysokość wierzytelności z obligacji zabezpieczonych zastawem rejestrowym, zgodnie z artykułem 23 ust. 3 ustawy zastawnik jest zobowiązany do uiszczenia kwoty nadwyżki w terminie 14 dni od dnia przejęcia, niezależnie od faktu, czy zdoła on sprzedać przedmiotowe udziały czy też nie. W odwrotnej sytuacji, gdy wartość zastawu jest niższa od wysokości wierzytelności, pozostała część może być zaspokojona z innych zabezpieczeń, jeśli takie istnieją, lub pozostaje nadal należna.

Ze względu na powyższe zasady zaspokajania zastawnika, w celu prawidłowego zabezpieczenia interesów zarówno obligatariuszy jak i emitenta, wartość udziałów powinna być wyznaczona według wartości rynkowej zabezpieczenia, w tym przypadku wartości rynkowej udziałów spółki Ponar.

1.2 Wybór metody wyceny i data wyceny

1.2.1 Najczęściej stosowane metody wycen

Sposób wyznaczania wartości rynkowej udziałów spółki nie notowanej, nie jest określony w przepisach prawa polskiego. Z ekonomicznego punktu widzenia możliwe są trzy grupy metod zmierzających do wyznaczenia ceny rynkowej udziałów w spółce:

Majątkowe metody wyceny przedsiębiorstw – metody te zakładają, że przedsiębiorstwo składa się z różnych materialnych i niematerialnych elementów majątku i że jest ono warte tyle, ile suma wartości tych wszystkich składników, pomniejszona o zobowiązania tegoż przedsiębiorstwa. Są one wykorzystywane szczególnie przy wycenach w niewielkich spółkach. Możliwe są następujące metody wyceny elementów majątku przedsiębiorstwa: metoda księgowa, metoda skorygowanych aktywów netto, metoda wartości likwidacyjnej, metoda wartości odtworzeniowej.

Dochodowe metody wyceny przedsiębiorstw – stanowią grupę metod, które opierają się na założeniu, że wartość przedsiębiorstwa to funkcja przyszłych strumieni dochodów zdyskontowanych o oczekiwaną stopę zwrotu z kapitału. W tej metodzie dochodem, który stanowi podstawę wyceny może

być: zysk netto, dywidenda, nadwyżka finansowa (zysk netto + amortyzacja), wolne przepływy pieniężne. W efekcie stosuje się następujące podstawy wyceny: zdyskontowane przepływy pieniężne DCF, zdyskontowane zyski, zdyskontowane dywidendy.

Porównawcze metody wyceny przedsiębiorstw – to metody wyceny, w których wartość przedsiębiorstwa określa się na podstawie porównania do innych przedsiębiorstw. W celu dokonania wyceny konieczne jest znalezienie przedsiębiorstwa o podobnym profilu działalności, najlepiej wśród firm notowanych na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. W znalezionym do porównania przedsiębiorstwie wyliczamy wzorcowe wskaźniki określające stosunek wartości rynkowej akcji do wartości księgowej majątku lub do wielkości zysku. Wybrane i wyliczone wzorcowe wskaźniki mnożymy przez określone wartości wycenianej spółki, uzyskując w ten sposób wycenę wartości rynkowej.

1.2.2 Metody zastosowane do wyceny Spółki

Ze względu na straty, jakie ze względu na pandemię przyniosła działalność operacyjna spółki w ciągu ostatnich dwóch lat, do wyceny zastosowano dwie metody majątkowe: wycenę księgową oraz wycenę metodą skorygowanych aktywów netto.

Wycena księgowa jest powszechnie stosowana i rozumiana przez inwestorów. Biorąc pod uwagę fakt, że Ponar Sp. z o.o. podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdań finansowych, należy przyjąć, że ewidencja księgowa spółki jest co roku sprawdzana i weryfikowana. Spółka stosuje obowiązujące w Polsce Krajowe Standardy Rachunkowości i wypełnia obowiązki publikowania swoich sprawozdań finansowych. Dlatego też, wycena metodą księgową w tym przypadku może być zastosowana do określenia wartości udziałów spółki dla celów zastawu. Wadami tej metody są:

- oparcie wyceny na ujętych w księgach wartościach historycznych,
- nierynkowe podejście do ustalania wartości niektórych pozycji bilansowych,
- brak wyceny zdolności do generowania dochodu poszczególnych aktywów oraz zorganizowanych części przedsiębiorstwa,
- wyniki części transakcji biznesowych, ze względu na używane przez podmiot standardy rachunkowe, mogą nie być odzwierciedlone w ewidencji księgowej.

Druga zastosowana metoda wyceny to metoda skorygowanej wartości aktywów netto. Może ona być stosowana jako metoda wyceny pod warunkiem spełnienia następujących przesłanek:

- kontynuacja działalności gospodarczej przez wyceniane przedsiębiorstwo,
- wycenie podlega cała spółka lub jej akcje/udziały,
- stosowanie metod dochodowych lub porównawczych jest utrudnione i nie będzie odzwierciedlać realnej wartości rynkowej działającego przedsiębiorstwa.

Żywiec jest spółką o profilu produkcyjnym. W ostatnim okresie, ze względu na pandemię, spółka nie osiągała satysfakcjonujących wyników finansowych prowadzonej działalności. Niemniej jednak spółka posiada znaczące zasoby środków trwałych, a w szczególności nieruchomości, zarówno o charakterze produkcyjnym jak i inwestycyjnym. Z tego względu właściwą metodą do wyceny jej zasobów jest metoda skorygowanych aktywów netto. Pozwala ona na aktualizację wartości składników majątku spółki do poziomu aktualnej wartości rynkowej i tym samym wycenia wartość udziałów w sposób bardziej aktualny i realny w porównaniu do metody księgowej.

Wycena została sporządzona na dzień 31 sierpnia 2021.

2 INFORMACJE O SPÓŁCE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

2.1 Adres i dane identyfikacyjne Spółki

PONAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żywcu przy ul. Stolarskiej 21 zarejestrowana została 30.07.2004 roku, w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod pozycją rejestru Nr KRS – 0000209243 i otrzymała REGON – 357173333 oraz numer NIP 6751235592.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PONAR z siedzibą w Żywcu posiada strukturę jednozakładową i jest w całości zlokalizowana przy ul. Stolarskiej 21 w Żywcu.

Podstawową sferą działalności Spółki jest działalność handlowa oraz produkcyjno-usługowa. Rachunek zysków i strat oraz bilans Spółki za lata 2018, 2019, 2020 oraz 31.08.2021 – Załącznik nr 1.

2.2 Władze Spółki

Zgodnie z umową spółki, władzami spółki są Zgromadzenie Wspólników i Zarząd. Zgromadzenie Wspólników gromadzi 10 000 udziałów należących do CORSAIR Spółka z o.o.

Zarząd Spółki składa się z: od jednej do trzech osób. Liczbę członków zarządu ustala Zgromadzenie Wspólników stosownie do potrzeb.

W okresie 01-08/2021 Zarząd był jednoosobowy, a w jego skład wchodził Prezes-Zarządu – Dyrektor Naczelny Pan Maciej Szymański.

Od września 2021 roku Zarząd nadal jest jednoosobowy, lecz nastąpiła w jego składzie. Obecnie Prezesem Zarządu – Dyrektorem Naczelnym jest Pan Grzegorz Kuć.

Do składania oświadczeń i do podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważnieni są:

- a) w przypadku Zarządu jednoosobowego członek Zarządu samodzielnie,
- b) w przypadku Zarządu wieloosobowego dwóch członków Zarządu działających łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.

2.3 Struktura kapitału własnego

Na kapitał zakładowy Spółki składa się 10 000 udziałów o wartości 1000 zł każdy. Udziały w kapitale zakładowym są równe i niepodzielne. Obecnie Spółka ma jednego wspólnika – CORSAIR Spółka z o.o., do którego należy 100% udziałów o łącznej wartości 10.000.000,00zł.

2.4 Działalność produkcyjna

Historycznie firma Ponar jest wieloletnim producentem maszyn o napędzie hydraulicznym. Początki fabryki sięgają 1902 roku. Spółka jest następcą dawnej Fabryki Wtryskarek Ponar Żywiec S.A. Firma posiada własne biura konstrukcji, technologii oraz wydziały produkcyjne – mechaniczny, spawalniczy, galwanizernię, oraz montaż.

Aktualny kierunek rozwoju firmy, to modernizacja technik wytwarzania oraz podejmowanie produkcji maszyn dla technologii wysoko oszczędnych materiałowo i energetycznie. W ostatnim dwudziestoleciu, reagując na znaczny wzrost konkurencji pochodzącej z krajów azjatyckich, Ponar stopniowo zmienił swój profil z firmy wyłącznie produkcyjnej na firmę produkcyjno-usługową, świadczącą usługi w zakresie wielkogabarytowej obróbki mechanicznej.

Obecnie, firma oprócz produkcji wtryskarek i pras do przetwórstwa tworzyw sztucznych i innych materiałów, świadczy usługi w zakresie:

- obróbki mechanicznej wstępnej i wykańczającej oraz regeneracji odlewów i części do maszyn i pojazdów szynowych, wałów dla elektrowni wiatrowych, korbodów okrętowych, tłoków cylindrów, wałków drukarskich, kolumn maszynowych i in.,
- konstrukcji spawanych oraz ich obróbki, produkcji takich elementów jak: podstawy i ramy maszyn, zbiorniki, przenośniki taśmowe, profile, stoły spawalnicze i traserskie, elementy hal produkcyjnych o maksymalnej masie do 32 000 kg.,
- cięcia termicznego do grubości 200 mm i cięcia plazmą,
- obróbki elektroerozyjnej,
- chromowania technicznego oraz regeneracji siłowników (ochromowanie-szlifowanie-chromowanie-szlifowanie-polerowanie),
- montażu kompletnych podzespołów maszyn o wadze sumarycznej po złożeniu do 54 000 kg, z elementami elektryki, elektroniki i hydrauliki.

Różnorodny park maszynowy uzupełniają obiekty o łącznej powierzchni 15 000 m², wyposażone w suwnice o udźwigu od 16 do 54 ton. Ponar posiada własną ciepłownię.

W 2010 roku Ponar wdrożył System Zarządzania Jakością. W 2011 firma spełniła wymagania normy EN ISO 9001:2008 oraz, po przejściu audytu, uzyskała certyfikat TÜV NORD.

W celu obniżenia kosztów oferowanych wtryskarek, Ponar rozpoczął kooperację z producentami chińskimi i koreańskimi, w efekcie której oferuje swoim klientom wysokiej jakości wtryskarki HANVOS (wyprodukowane pod kontrolą Ponar i zgodnie z jego specyfikacjami), spełniające wymogi Unii Europejskiej.

Ponadto, wykorzystując zasób trzech niesprzedanych wtryskarek, spółka zamierza uruchomić produkcję zbiorczych wielolitrowych opakowań z tworzyw sztucznych do farb i innych płynnych materiałów budowlanych. Spółka przeprowadziła już pozytywne próby i posiada prototypowe produkty.

2.5 Zaopatrzenie w materiały i towary, zakup usług

Dział Zaopatrzenia pracuje w składzie trzyosobowym. Poszczególne osoby specjalizują się w branżach zamawianych materiałów, podzespołów i usług. Najważniejszymi grupami składanych zamówień są: wyroby hutnicze takie jak blachy, kształtowniki, profile i pręty, części hydrauliczne, części i podzespoły elektryczne, części i podzespoły hydrauliczne, odczynniki i związki chemiczne do galwanizacji oraz węgiel do produkcji ciepła na potrzeby własne.

W zakresie zamówień Spółka nie ma zawartych umów ramowych ani zamówień długoterminowych. Dzieje się tak z tego względu, że firma nie prowadzi produkcji wielkoseryjnej. Większość produkcji realizowana jest według zamówień i projektów realizowanych indywidualnie dla poszczególnych kontrahentów, dlatego zakupy są uruchamiane dopiero po otrzymaniu konkretnych zleceń. Z założenia zakupy realizowane są na podstawie zleceń i harmonogramu produkcji z systemu Impuls, w ciągu 4 tygodni od uruchomienia zlecenia produkcyjnego. W przypadku materiałów i elementów trudnodostępnych, terminy te są indywidualnie wydłużane i brane pod uwagę przy składaniu oferty.

Ze względu na duże znaczenie jakości materiałów produkcyjnych, firma posiada procedurę kwalifikowania dostawców. Wszystkie zakupy realizowane są u kwalifikowanych dostawców spełniających normy ISO 9001:2008.

Od początku pandemii Spółka boryka się z problemami wynikającymi z zachwiania łańcuchów dostaw, będących efektem lockdownów i problemów transportowych z Chin. Ostatni okres przyniósł bardzo dynamiczne zmiany cen stali i wszystkich wyrobów hutniczych. Pojawiające się w ostatnim roku coraz większe braki konkretnych wyrobów i podzespołów na rynku polskim, zmuszają do importu, a co za tym idzie do konieczności ponoszenia przez firmę większych kosztów transportu.

2.6 Organizacja sprzedaży

Ze względu na swoją długą obecność na rynku firma posiada dużą bazę klientów i kontaktów biznesowych. Obecnie współpracuje z około 400 już istniejącymi klientami. Nowych klientów poszukuje poprzez analizowanie prezentacji różnych firm w Internecie, udział handlowców w targach prezentujących firmy produkujące urządzenia i obrabiarki oraz udział w ogłaszanych przetargach i konkursach.

Dział Handlu i Marketingu pracuje w składzie sześciuosobowym obejmującym specjalistów w zakresie sprzedaży i obsługi klientów. Obsługa klientów realizowana jest z zasady poprzez kontakty osobiste, telefoniczne i online. Do zadań pracowników działu sprzedaży należy bieżąca obsługa wpływających zapytań ofertowych, nadzorowanie przygotowania ofert i przeprowadzanie uzgodnień z technologami produkcji, przygotowywanie ostatecznych ofert dla klientów w oparciu o kalkulacje i harmonogramy produkcyjne opracowane przez technologów produkcji. Po zaakceptowaniu oferty przez klienta i zawarciu stosownej umowy, pracownicy działu handlowego składają zamówienie wewnętrzne poprzez program Impuls. W trakcie procesu produkcji, w razie potrzeby pośredniczą w kontaktach z klientem, jak również monitorują dotrzymanie uzgodnionych terminów. Po zakończeniu produkcji następuje ostateczna sprzedaż poprzez wystawienie dokumentów sprzedaży, uzgodnienie odbioru i realizację transportu, jeśli strony tak uzgodniły. Większość klientów organizuje transport we własnym zakresie.

Ponar podpisuje umowy z klientami. Spółka ma zawartą umowę ramową z firmą HOMAG – producentem maszyn dla przemysłu meblarskiego i drzewnego. Większość umów zawierana jest na realizację kontraktu. W przypadku udziału w przetargu i jego wygrania, Ponar podpisuje umowy określone przez Zamawiającego, zazwyczaj będące elementem specyfikacji przetargowej.

2.7 Zasoby ludzkie

Na dzień 31 sierpnia 2021 roku w Spółce zatrudnionych było 204 osoby. Wśród pracowników, ze względu na charakter produkcji, przeważają mężczyźni – 87 % to mężczyźni, natomiast około 13% załogi stanowią kobiety. Spółka zatrudnia 6 osób niepełnosprawnych w stopniu umiarkowanym i lekkim, dzięki temu korzysta z ulgi w opłatach na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

33% pracowników posiada wykształcenie zasadnicze zawodowe, 38% pracowników posiada wykształcenie średnie i 26% posiada wykształcenie wyższe. Większość pracowników legitymuje się wykształceniem technicznym (zasadniczym, średnim lub wyższym). Zapewnia to wysoki poziom fachowości w wykonaniu usług i produktów oferowanych przez Ponar.

Większość pracowników, to pracownicy pracujący w firmie ponad 5 lat. Rotacja zatrudnienia waha się na poziomie około 12%, co można ocenić jako naturalny poziom. Poniżej prezentuję staż pracy pracowników:

Staż pracy	Liczba zatrudnionych
od 0 do 5 lat	76
od 5 lat do 10 lat	47
od 10 lat do 15 lat	78
Powyżej 15 lat	3

Wiek obecnie zatrudnionych pracowników rozkłada się w miarę równomiernie w poszczególnych przedziałach wiekowych, tak więc w spółce nie występuje zagrożenie tzw. luki pokoleniowej. Poniżej przedstawiam zatrudnienie według grup wiekowych.

Wiek	Liczba zatrudnionych
20 lat i mniej	2
21-25	9
26-30	18
31-55	23
36-40	26
41-45	30
46-50	22
51-55	25
56-60	27
61 i więcej	22
Razem	204

Ponar stale podnosi wiedzę i kwalifikacje swoich pracowników. Program szkoleń aktualnie realizowany przez Spółkę obejmuje szkolenia obowiązkowe wymagane na poszczególnych stanowiskach pracy. Szkolenia dotyczą takich specjalności i kwalifikacji, jak: operator wózków widłowych, suwnicowy, operator wypalarek gazowo-tlenowych, szkolenia w zakresie kontroli jakości prowadzone przez Instytut Spawalnictwa, szkolenia BHP.

Cele motywacyjne przyjęte przez spółkę koncentrują się na minimalizowaniu absencji pracowników i dotrzymywaniu wyznaczonych norm pracy. W tym celu Spółka wprowadziła system premii „activ” oraz premię uznaniową. Premia „activ” dotyczy pracowników fizycznych i premiuje dyspozycyjność i brak absencji poprzez podniesienie wynagrodzenia godzinowego, w zależności od stażu pracy, od 1zł do 4 zł. Premia uznaniowa przyznawana jest w zależności od stopnia zrealizowania ustalonych norm.

Obecnie Spółka nie robi odpisów na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – kwota tej pozycji powstała w latach ubiegłych i nie została do dziś w pełni wykorzystana. Fundusz socjalny został zlikwidowany 16.02.2012r na podstawie Uchwały nr 1/2/2012 Zarządu Spółki. W bilansowej pozycji „Fundusze specjalne” ujęty jest poziom tego funduszu pozostały do rozliczenia.

2.8 Przychody

W ciągu ostatnich 3 lat i ośmiu miesięcy Spółka zanotowała następujące poziomy sprzedaży:

	2018	2019	2020	8 mies. 2021
Przychody netto ze sprzedaży	30916670 zł	34289109 zł	30155646 zł	14841873 zł
Zmiana stanu produktów	1309860 zł	3084661 zł	-1224772 zł	1044659 zł
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby własne	2780 zł	11171 zł	94647 zł	65769 zł
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2482619 zł	805848 zł	443787 zł	1052798 zł
Razem przychody	34711928 zł	38190788 zł	29469308 zł	17005100 zł

W 2019 roku Spółce udało się zanotować ponad 10%-owy wzrost sprzedaży w porównaniu do lat ubiegłych. Niestety, kolejne lata 2020 i 2021 przyniosły odwrócenie tego trendu. Głównym powodem spadku sprzedaży była pandemia Covid 19 i ograniczenie zamówień przez największych klientów Ponaru. Spółka prowadzi aktywne działania w celu pozyskania klientów. Perspektywnym klientem

dla Ponar jest spółka OLKOL, która realizuje zamówienia PKP Intercity na naprawy i modernizację lokomotyw.

2.9 Koszty

W związku ze spadkiem sprzedaży spółka zanotowała również znaczne obniżenie kosztów, szczególnie w pozycjach Koszty materiałów i energii, usługi obce, pozostałych kosztów rodzajowych oraz wartości sprzedanych towarów i materiałów. Niestety, nie udało się zmniejszyć proporcjonalnie do spadku sprzedaży kosztów takich pozycji jak amortyzacja i koszty wynagrodzeń. Poziom amortyzacji był w kolejnych latach liczony liniowo, proporcjonalnie do wieku używanych maszyn produkcyjnych. Spółka stosuje amortyzację liniową, w oparciu o zakładany okres użytkowania poszczególnych środków trwałych.

2.10 Wynik finansowy

W ciągu ostatnich 3 lat i ośmiu miesięcy wyniki finansowe spółki kształtowały się następująco:

	2018	2019	2020	8 mies. 2021
Zysk brutto	230299,51	3398383,86	237958,17	-1718723
Podatek dochodowy	41841,67	314510,58	181947,42	0
Zysk netto	188457,84	3083873,28	56010,75	-1718723

Po udanym roku 2019, kiedy to Spółka zrealizowała zysk na poziomie ponad 3 miliony złotych przy rentowności sprzedaży na poziomie ponad 8% i rentowności kapitałów własnych na poziomie ponad 38%, w latach 2020 i 2021 nastąpiło znaczne pogorszenie wyniku finansowego i wszystkich wskaźników rentowności. Głównymi przyczynami tego stanu były niska sprzedaż i bardzo duże wahania cen na rynku wyrobów hutniczych. W latach 2020-2021 bardzo dynamiczne wzrosty cen stali i innych produktów hutniczych, spowodowane kolejnymi lockdownami i trudnościami transportowymi z Chin, przyczyniły się do znacznego obniżenia marż na poszczególnych kontraktach, już w trakcie ich realizacji. Ze względu na zawarte wcześniej umowy, Spółka nie miała możliwości równie szybkiego zwiększania cen swoich produktów i usług.

2.11 Aktywa

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości spółka stosuje następujące zasady wyceny aktywów:

- Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonym o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Inwestycje w nieruchomości i prawa wycenia się w cenie rynkowej lub innej określonej wartości godziwej.
- Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia, nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Prowadzona jest ewidencja ilościowo – wartościowa zapasów. Rozchód wycenia się wg zasady FIFO.
- Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.
- Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objęty sprawozdaniem

finansowym, choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość.

- Środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym wycenia się wg wartości nominalnej.
- Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnej oszacowanej wartości.
- Udziały (akcje) wycenia się wg cen nabycia.

Na 31 sierpnia 2021 spółka wykazała następującą strukturę procentową aktywów trwałych:

	31.08.2021	udział
Wartości niematerialne i prawne	90730 zł	0,5 %
Środki trwałe	9373366 zł	51,8 %
Środki trwałe w budowie	281475 zł	1,6 %
Inwestycje długoterminowe	5815309 zł	32,2 %
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2524826 zł	13,9 %
Razem aktywa trwałe	18085706 zł	100 %

Aktywa trwałe Spółki stanowią ponad 55% wszystkich aktywów. Znaczny udział nieruchomości ewidencjonowanych według kosztów nabycia wymaga przeszacowania w celu wykazania ich wartości rynkowej. Spółka takiego przeszacowania nie dokonała w księgach rachunkowych, dlatego w wycenie metodą skorygowanych aktywów netto wykazują zakres korekt w poszczególnych pozycjach.

Na dzień 31 sierpnia Spółka wykazała następującą strukturę aktywów obrotowych:

	31.08.2021	udział
Zapasy	7873700 zł	53,5 %
Należności krótkoterminowe	6314981 zł	42,9 %
Środki pieniężne	182092 zł	1,2 %
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	359220 zł	2,4 %
Razem aktywa obrotowe	14729993 zł	100 %

Aktywa obrotowe stanowią blisko 45 % aktywów spółki. Ponad połowa kapitału obrotowego przypada na zapasy związane z produkcją.

2.12 Pasywa

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości spółka stosuje następujące zasady wyceny pasywów:

- Kapitały oraz pozostałe pasywa wycenia się wg wartości nominalnej.
- Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
- Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się wg wartości godziwej.

Na 31 sierpnia 2021 spółka wykazała następującą strukturę procentową pasywów obcych:

	31.08.2021	udział
Rezerwy na zobowiązania	172460 zł	0,6 %
Zobowiązania długoterminowe	11166132 zł	41,8 %
Zobowiązania krótkoterminowe	15393835 zł	57,6 %
Razem pasywa obce	26732427 zł	100 %

Spółka ze względu na występujące trudności płatnicze, w celu uniknięcia dodatkowych kosztów windykacji i karnych odsetek, stale negocjuje przesuwanie części swoich zobowiązań. Od roku 2016 Ponar zawarł opisane niżej porozumienia w zakresie restrukturyzacji zadłużenia, zmieniające znaczną część zobowiązań krótkookresowych na długookresowe.

W dniu 20.07.2016r. Spółka zawarła z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych w Bielsku-Białej umowę nr 1 o rozłożeniu na raty należności z tytułu składek. Wierzyciel rozłożył na raty należności z tytułu składek w ogólnej kwocie 10.750.830,89 zł (w tym: składki społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP w wysokości 8.534.726,99 zł, odsetki za zwłokę w wysokości 2.215.815,00 zł i koszty upomnienia w wysokości 288,90 zł). Kwotę należności z tytułu składek, podlegających rozłożeniu na raty ustalono z uwzględnieniem opłaty prolongacyjnej, której łączna kwota wynosiła 1.487.867,00 zł. Łączna wysokość zadłużenia rozłożonego na raty wyniosła 12.238.697,89 zł.

W dniu 10.05.2017r. Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej postanowieniem o sygnaturze akt VI GR/5/17 otworzył dla Spółki przyspieszone postępowanie układowe częściowe. Postanowieniem z dnia 16.10.2017r. o sygnaturze akt VI GRp 5/17 Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VI Wydział Gospodarczy KRS zatwierdził układ częściowy przyjęty przez zgromadzenie wierzycieli w dniu 04.10.2017r. Postanowienie uprawomocniło się z dniem 15.11.2017r. Wierzyciele mieli zostać spłaćeni w całości, w 50 miesięcznych ratach płatnych w terminie do dnia ostatniego każdego kolejnego miesiąca począwszy od końca stycznia 2018r.

Łączne zadłużenie względem wierzycieli wynosiło 7.891.310,68 zł (w tym względem: Urzędu Skarbowego 3.924.938,55 zł, PFRON 1.635.727,91 zł, Urzędu Miasta 1.823.799,18 zł oraz BPSC 506.845,04 zł).

W dniu 12.09.2018r. Spółka zawarła z Dysponentem Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych porozumienie w sprawie zwrotu należności FGŚP powstałej w wyniku zaspokojenia roszczeń pracowniczych Spółki. Wysokość należności na dzień podpisania porozumienia wynosiła 759.298,05 zł (w tym: należność główna 655.249,23 zł, odsetki 104.048,82 zł).

3 WYCENA UDZIAŁÓW PONAR SP. Z O.O.

3.1 Wycena metodą księgową

3.1.1 Metodologia

Wycena metodą księgową określa wartość księgową przedsiębiorstwa i jest to różnica między wartością aktywów ogółem a zobowiązaniami (zarówno długo jak i krótkoterminowymi). Z matematycznego punktu widzenia wartość księgową jest równa wartości kapitałów własnych.

3.1.2 Wycena

W celu upewnienia się, że wartość księgową spółki określona na podstawie bilansu sporządzonego na 31 sierpnia 2021 jest prawidłowa, przeprowadziłam następujące działania:

- zapoznałam się z prowadzoną przez Ponar działalnością operacyjną,
- prześledziłam proces produkcyjny i dokonałam wizualnej oceny bieżącej aktywności produkcyjnej oraz poziomu wykorzystania aktywów trwałych ujętych wartościowo w bilansie spółki,
- zapoznałam się z zestawieniami aktywów trwałych i obrotowych oraz pasywów ujętych w bilansie sporządzonym na dzień 31 sierpnia 2021r, jak również
- zapoznałam się z opiniami biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe spółki za rok 2019 i 2020.

W efekcie przeprowadzonej oceny, uważam, że wykazana w bilansie spółki wartość kapitałów odzwierciedla wartość Ponar Sp. z o.o.

Wartość księgową 100% udziałów Spółki wyceniam na kwotę 6 084 602 zł (słownie: sześć milionów osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset dwa złote).

3.2 Wycena metodą skorygowanych aktywów netto

3.2.1 Metodologia

Wycena metodą skorygowanych aktywów netto polega na przeprowadzeniu analizy poszczególnych pozycji bilansowych i takim skorygowaniu ich wartości, aby odzwierciedlała ona wartość rynkową poszczególnych aktywów i pasywów.

Zakres wprowadzanych korekt powinien uwzględniać: pozabilansowe składniki aktywów i pasywów przedsiębiorstwa, wartość rynkową środków trwałych przedsiębiorstwa, a w szczególności należących do niego nieruchomości, wartość rynkową lub najbardziej do niej zbliżoną wartość posiadanych przez przedsiębiorstwo papierów wartościowych oraz wartość rynkową majątku obrotowego. Korekta wartości majątku obrotowego w przypadku wyceny zapasów powinna uwzględniać ich okres zalegania, użyteczność i możliwość upłynnienia, w przypadku wyceny należności powinna uwzględniać wiek i stopień ich ściągальności, natomiast w przypadku wyceny zobowiązań powinna uwzględniać ich terminy płatności i ewentualne dodatkowe koszty w przypadku spłaty po terminie. Środki pieniężne i aktywa pieniężne wyceniane są według swojej wartości wykazanej w ewidencji księgowej, bez korekt.

3.2.2 Wartości niematerialne i prawne

Zgodnie z polityką rachunkowości, „Wartości niematerialne i prawne” uwzględniają środki, których wartość początkowa przekraczała 10 000 zł. W skład „Wartości niematerialnych i prawnych” Spółki wchodzi licencje i oprogramowanie do wdrożonych systemów informatycznych. Systemy te są na bieżąco wykorzystywane do projektowania, przygotowania produkcji wyrobów i usług, zarządzania produkcją, prowadzenia ewidencji księgowej i analiz ekonomicznych, kontroli magazynów, sterowania

maszynami in. Poniżej lista „Wartości niematerialnych i prawnych”, których łączna wartość netto na 31 sierpnia 2021 wynosiła 90 730 zł.

- Program 12spomagający programowanie maszyn,
- Licencja na oprogramowanie SurfCAM Velocity 3Axis,
- Oprogramowanie SoliWorks Professional,
- IMPULS EVO – SYSTEM ZINTEGROWANY,
- Licencja Narzędziownia - program magazynowy,
- Licencja na oprogramowanie SurfCAM Velocity 3Axis,
- Licencja na oprogram. SolidWorks Office Premium,
- Program systemu "Symfonia",
- Oprogramowanie -LANTEK EXPERT 2017,
- Licencja na oprogramowanie SolidWorks 2007 PL,
- Oprogramowanie inżynierskie Simatic S7, Step7 V5,
- Infor MAX licencja na 15 użytkowników.

Ze względu na wartość, jak również bieżące wykorzystywanie wymienionych systemów, w mojej opinii nie ma potrzeby wprowadzania korekty wartości tej pozycji bilansowej.

3.2.3 Środki trwałe

W celu ustalenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości produkcyjnych zlokalizowanych w Żywcu przy ul. Stolarskiej 21, Spółka zleciła sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach BB1Z/00105389/4, BB1Z/00105825/3, BB1Z/00116506/1, BB1Z/00143581/8, BB1Z/00144279/5, BB1Z/00170207/1, BB1Z/00170209/5 oraz postanowieniem sądowym nr I Ns 1022/19. Operat został sporządzony przez firmę KONKRET – PRONIER, prowadzoną przez mgr inż. Jana Łagosza, rzeczoznawcę majątkowego upr. Nr 1004.

Zgodnie z operatem szacunkowym wartość całej nieruchomości została oszacowana na kwotę 37 038 810 zł, w tym grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów – 8 394 250 zł.

Nieruchomość posiada znaczne obciążenia hipoteczne ujawnione w Dziale IV Hipoteki poszczególnych ksiąg wieczystych. W niniejszej wycenie stosuję zasadę, że obciążenia hipoteczne nie wpływają na wartość nieruchomości jako takiej. Przeprowadzam natomiast analizę zobowiązań zabezpieczonych hipoteką. Jeśli zobowiązania te są uwzględnione w bilansie spółki, nie wprowadzam dodatkowych korekt. Jeśli natomiast zobowiązania te nie są uwzględnione w bilansie Spółki, wprowadzam odpowiednie rezerwy na zobowiązania pozabilansowe i korekty z nimi związane.

Grupa środków trwałych	Wartość księgowa	Korekta	Wartość rynkowa z operatu szacunkowego
Grunty	2 455 778,36 zł	5 938 471,64 zł	8 394 250,00 zł
Budynki i budowle, obiekty inż.	2 141 140,25 zł	26 503 419,75 zł	28 644 560,00 zł
Razem	4 596 918,61 zł	32 441 891,39 zł	37 038 810,00 zł

Zgodnie z metodą skorygowanych aktywów netto wartość w pozycji „Grunty” wynosi 8 394 250 zł natomiast wartość pozycji bilansowej „Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej” wynosi 28 644 560 zł.

Dlatego też dla grupy środków trwałych „Grunty” wprowadzam korektę wartości 5 938 471,64 zł natomiast dla pozycji „Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej” wprowadzam korektę 26 503 419,75 zł.

Ponadto Spółka przedstawiła mi „Operat szacunkowy określający wartość maszyn i urządzeń do obróbki stali” sporządzony dnia 25 maja 2020 roku, przez firmę KONKRET – PRONIER, prowadzoną przez mgr inż. Jana Łagosza, rzeczoznawcę majątkowego upr. Nr 1004. Operat ten wycenia najważniejsze urządzenia i maszyny produkcyjne posiadane i wykorzystywane przez Ponar. Zgodnie ze wskazanym operatem, wartość rynkowa wycenianych urządzeń jest istotnie wyższa niż ich aktualna wartość księgowa. Ze względu na datę operatu i fakt, iż nie obejmuje on wszystkich urządzeń, nie wprowadzam korekty podwyższającej wartość tej grupy, a traktuję ją wyłącznie informacyjnie. Niemniej jednak, po zapoznaniu się z tą opinią nie widzę również ryzyka niższej wartości rynkowej w porównaniu do wykazanej w bilansie Spółki wartości księgowej urządzeń technicznych i maszyn.

W mojej opinii, nie ma podstawy do wprowadzania korekt w pozostałych grupach środków trwałych.

3.2.4 Środki trwałe w budowie

Poniżej prezentuję zestawienie środków trwałych w budowie:

Nazwa środka trwałego	Wartość
Wtryskownia	242 395,00 zł
Dłutownica	4791,56 zł
Półautomat spawalniczy	19082,00 zł
Maszyna do pomiaru detali	6504,07 zł
Parking zewnętrzny - projekt	8702,00 zł
Razem	281474,63 zł

Zgodnie z informacją Spółki, wszystkie powyższe inwestycje są planowane do zakończenia i uruchomienia. Dlatego też nie wprowadzam korekty na ich wartość.

3.2.5 Inwestycje długoterminowe

31 sierpnia 2021 roku Spółka była właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach KR1P/00118902/8 oraz KR1P/00052855/2, KR1P/00250193/1, KR1P/00250195/5 ujawnionych w ewidencji księgowej w łącznej kwocie 5 815 308,93 zł. Wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w Krakowie, Krowodrza, obręb nr 42. Spółka posiada prawa własności do wymienionych wyżej nieruchomości. Nieruchomości te są klasyfikowane przez Spółkę jako inwestycje długoterminowe. Spółka zleciła wykonanie operatów szacunkowych dla wszystkich wymienionych wyżej nieruchomości inwestycyjnych. Wartość tych nieruchomości zgodnie z operatami kształtuje się następująco:

Nr księgi	Wartość	Obciążenia	Kwoty obciążeń	Opis podstawy obciążenia
KR1P/00118902/8	8 959 600 zł	Hipoteka umowna	4000000 zł	Hipoteka na zabezpieczenia zobowiązań OLKOL Sp. z o.o. względem UNIQA TU w Łodzi, umowa generalnej gwarancji ubezpieczeniowej
KR1P/00052855/2	1 365 300 zł	Hipoteka 11 i 12	487273 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, zabezpieczenie długu poprzedniego właściciela gruntu
KR1P/00250193/1	562 200 zł	Hipoteka 15	7576 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, zabezpieczenie długu poprzedniego właściciela gruntu
KR1P/00250195/5	878 000 zł	Hipoteka 3	614 800 zł	zabezpieczenie spłaty pożyczki na rzecz Krajowego Stowarzyszenia Wspierania Przedsiębiorczości

Wszystkie wyżej wymienione operaty szacunkowe sporządzone zostały przez Rzeczoznawcę Majątkowego – mgr. Inż. Macieja Mrocza, numer uprawnień 5211.

W niniejszej wycenie stosuję zasadę, że obciążenia hipoteczne nie wpływają na wartość nieruchomości jako takiej. Przeprowadzam natomiast analizę zobowiązań zabezpieczonych hipoteką. Jeśli zobowiązania te są uwzględnione w bilansie spółki, nie wprowadzam dodatkowych korekt. Jeśli natomiast zobowiązania te nie są uwzględnione w bilansie Spółki, wprowadzam odpowiednie rezerwy na zobowiązania pozabilansowe i korekty z nimi związane.

Uwzględniając powyższe, dla celów wyceny wartości udziałów Spółki, wartości nieruchomości ujętych w pozycji Inwestycje długoterminowe, objętych poszczególnymi księgami wieczystymi, powinny zostać skorygowane do ich wartości rynkowych zgodnie z tabelą:

Nr księgi	Wartość księgowa	Korekta	Wartość rynkowa z operatu szacunkowego
KR1P/00118902/8	5 815 308,93 zł	3 144 291,07 zł	8 959 600,00 zł
KR1P/00052855/2		1 365 300,00 zł	1 365 300,00 zł
KR1P/00250193/1		562 200,00 zł	562 200,00 zł
KR1P/00250195/5		878 000,00 zł	878 000,00 zł
Razem	5 815 308,93 zł	5 949 791,07 zł	11 765 100,00 zł

Dla potrzeb wyceny, pozycja „Inwestycje długoterminowe – Nieruchomości” powinna zostać powiększona o kwotę 5 949 791,07 zł.

3.2.6 Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

4 Poniżej prezentuję zestawienie środków trwałych w budowie:

Nazwa środka trwałego	Wartość
Aktywa z tyt. podatku dochodowego	997 044,43 zł
Opłata prolongacyjna z układu ZUS	1 527 782,00 zł
Razem	2 524 826,43 zł

Zgodnie z informacją Spółki, wszystkie powyższe pozycje zostaną rozliczone w przyszłych okresach. Dlatego też nie wprowadzam korekty na ich wartość.

3.2.7 Zapasy

Wartości głównych pozycji zapasów na 31 sierpnia br. kształtowały się następująco:

Materiały	2619056 zł
Półprodukty i produkty w toku	4251385 zł
Produkty gotowe	877435 zł
Towary	91352 zł
Zaliczki na dostawy i usługi	34471 zł

Zarząd Ponar Sp. z o.o. złożył oświadczenie, że prezentowana w księgach rachunkowych wartość zapasów jest nie mniejsza niż ich wartość rynkowa. Ze względu na wysoką wartość pozycji „Materiały” i „Półprodukty i produkty w toku” poniżej przedstawiam ich analizę wiekową.

Wiekowanie Materiałów na 31 sierpnia br.

<60 dni	1 243 278 zł
60 dni < 180 dni	899 645 zł
180 dni < 360 dni	741 263 zł
360 dni <	1 053 811 zł

Wiekowanie Półproduktów i produktów w toku na 31 sierpnia br

<60 dni	186 573,83 zł
60 dni < 180 dni	250 946,89 zł
180 dni < 360 dni	388 597,84 zł
360 dni <	374 473,16 zł

Przyjmując, że posiadane przez spółkę zapasy nie straciły swojej wartości użytkowej, trzeba wziąć pod uwagę, iż wyprzedaż artykułów, które były wyprodukowane ponad pół roku temu, zazwyczaj pociąga za sobą konieczność uwzględnienia w ofercie przeceny. Ze względu na oświadczenie Zarządu Spółki, jak również fakt, że blisko 90% zapasów spółki to wyroby hutnicze, które zanotowały w ostatnim okresie w ostatnim okresie znaczny wzrost cen rynkowych, wprowadzam korektę obniżającą wartość tylko tych zapasów, których wiek przekracza 180 dni – o 50%.

Korekta ta obniży wartość Materiałów o kwotę 897 537 zł, natomiast wartość Półproduktów i produktów w toku o kwotę 381 535 zł. Nie widzę potrzeby wprowadzania korekt wartości pozostałych pozycji Zapasów.

3.2.8 Należności

Na dzień 31 sierpnia br. Spółka nie wykazała należności długoterminowych.

Należności krótkoterminowe wykazane zostały z następujących tytułów:

Należności z tytułu dostaw	6314981 zł
- od jednostek powiązanych	3260810 zł
- od pozostałych jednostek	3054171 zł
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34662 zł
Inne należności	292839 zł

Spółka na bieżąco dokonuje odpisów należności przeterminowanych i nieściągalnych. Wszystkie należności wykazane w bilansie na 31 sierpnia br. mają terminy płatności przypadające na 2021. Należności w kwocie 368 033 zł miały przekroczony termin płatności. Niemniej jednak, w czasie sporządzania wyceny znaczna ich część została spłacona.

Korzystając ze standardów przyjętych przy sporządzaniu wycen metodą skorygowanych aktywów netto oraz zasady ostrożnej wyceny wprowadzam korektę pomniejszającą należności krótkoterminowe z tytułu dostaw zarówno od jednostek powiązanych jak i jednostek niepowiązanych o 20% ich wartości wykazanej w bilansie.

3.2.9 Inwestycje krótkoterminowe

W pozycji „Inwestycje krótkoterminowe” wykazane są posiadane przez spółkę środki pieniężne na w kasie i na rachunkach bankowych. Wszystkie banki obsługujące spółkę są w dobrej kondycji finansowej. Nie ma podstawy tworzenia korekt na tę pozycję.

3.2.10 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

W pozycji tej uwzględnione są rozliczenia międzyokresowe kosztów takich jak: wynagrodzenia, opłaty leasingowe, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste i inne. Rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą transakcji zawartych w okresie do 31 sierpnia 2021, które jednak kosztowo zostaną rozliczone w okresach następnych. Nie wprowadzam w tej pozycji korekty.

3.2.11 Zobowiązania długoterminowe

Na dzień 31 sierpnia br. Spółka wykazała zobowiązania długoterminowe wobec jednostek niepowiązanych w następujących pozycjach:

Kredyty i Pożyczki	1 613 636 zł
Inne Zobowiązania	489 496 zł
Inne	9 062 999 zł

W pozycji kredyty i pożyczki ujęte są kredyt obrotowy zaciągnięty przez Bank Spółdzielczy w Żywcu, oraz pożyczka płynnościowa udzielona przez Krajowe Stowarzyszenie Wspierania Przedsiębiorczości. Pozycja „Inne zobowiązania” uwzględnia długoterminowe zobowiązania leasingowe. Natomiast pozycja „Inne” uwzględnia zobowiązania z tytułu zawartych układów oraz zobowiązania wobec Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych.

Nie ma podstawy wprowadzenia korekty na Zobowiązania długoterminowe.

3.2.12 Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień 31 sierpnia br. spółka wykazywała następujące zobowiązania:

Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3175400,22 zł
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w tym:	12201094,51 zł
Kredyty i pożyczki	2559235,08 zł
Inne zobowiązania finansowe	898809,13 zł
Z tytułu dostaw i usług	2200283,53 zł
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	669399,36 zł
Zobowiązania publicznoprawne	2803875,95 zł
Z tytułu wynagrodzeń	1380395,12 zł
Inne	1689096,34 zł
Razem	15376494,70 zł

Z analizy zobowiązań przeterminowanych wynika pewne niebezpieczeństwo naliczenia odsetek za zwłokę w przypadku niektórych zobowiązań. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę zasadę istotności, uważam, że nie są one istotne z punktu widzenia wartości Spółki. W tej sytuacji nie wprowadzam korekty na wysokość zobowiązań krótkoterminowych.

3.2.13 Zobowiązania pozabilansowe

Spółka posiada zobowiązanie pozabilansowe, którym jest zabezpieczenie zobowiązań spółki OLKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Oleśnicy względem UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. wynikających z umowy

generalnej gwarancji ubezpieczeniowej. Zobowiązanie to jest zabezpieczone wpisem w księdze wieczystej KR1P/00118902/8 jednej z nieruchomości inwestycyjnych. Zobowiązanie OLKOL Sp. z o.o. ma charakter zobowiązania warunkowego, które ujawnia się w sprawozdaniu finansowym dopiero po zrealizowaniu się warunku, w tym przypadku uruchomieniu generalnej gwarancji ubezpieczeniowej na rzecz OLKOL Sp. z o.o. Prawdopodobieństwo zrealizowania się tego warunku na dzień dzisiejszy oceniam jako średnie. Dlatego też, stosując zasadę ostrożnej wyceny, w niniejszym opracowaniu uwzględniam rezerwę w wysokości 50% wartości tego zobowiązania, jako rezerwę na zobowiązanie pozabilansowe.

Nieruchomości posiadane przez spółkę są obciążone wpisami na hipotekach, zabezpieczającymi zobowiązania poprzednich właścicieli gruntów. Poniżej zobowiązania podmiotów obcych zewnętrznych zabezpieczone na hipotekach nieruchomości należących do Spółki:

Kwota zobowiązania	Opis podstawy obciążenia
443 485,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, zabezpieczenie zaległych składek za okres od marca do czerwca 2011, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW KR1P/00052855/2
43 787,50 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, zabezpieczenie zaległych składek za okres od marca 2008 do stycznia 2013, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW KR1P/00052855/2
7 576,28 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od stycznia 2010 do stycznia 2013, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW KR1P/00250193/1
333 062,60 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Burmistrza Miasta Żywca, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
202 161,60 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
938 629,10 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
180 801,20 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
137 209,70 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
145 422,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
96 262,00 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4, BB1Z/00143581/8
102 150,00 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1
3 011 280,10 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
1 057 439,30 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
880 937,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1

302 937,50 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
10 183,60 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
37 926,69 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Stowarzyszenia Przyjaciół Oddziału Wewnętrznego B Szpitala przy. ul. Katowickiej w Opolu, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na BB1Z/00116506/1, BB1Z/00105389/4
235 423,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Miasta Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW BB1Z/00116506/1
668 768,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Gminy Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW BB1Z/00105389/4
225 128,80 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Miasta Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW BB1Z/00143581/8
183 113,22 zł	Hipoteka przymusowa na rzecz Miasta Żywiec, dług poprzedniego właściciela gruntu zabezpieczony na KW BB1Z/00143581/8
9 243 688,19 zł	Razem zobowiązania pozabilansowe

Zgodnie z opiniami prawnymi posiadanymi przez Spółkę powyższe zobowiązania będą musiały być uregulowane przez Spółkę w całości.

Biorąc pod uwagę wyżej zidentyfikowane zobowiązania pozabilansowe Spółki, wprowadzam korektę pozycji „Pozostałe rezerwy – długoterminowa” w kwocie 11 243 688,19 zł.

3.2.14 Zestawienie aktywów, zobowiązań oraz wprowadzonych korekt

Wartość skorygowanych aktywów	68667182,20 zł
minus	-
Wartość skorygowanych pasywów	37976115,59 zł
Wartość Spółki Ponar Sp. z o.o.	30 691 066,61 zł

Zgodnie z wyceną metodą skorygowanych aktywów netto wartość udziałów spółki Ponar Sp. z o.o. wyceniam na 30 691 066,61 złotych (słownie trzydzieści milionów sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych 61 groszy).

	31.08.2021		31.08.2021
AKTYWA			
A. Aktywa trwałe	18085705,82		56477388,28
I. Wartości niematerialne i prawne	90729,78		90729,78
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0		0
2. Wartość firmy	0		0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	90729,78		90729,78
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0		0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	9654840,68		42096732,07
1. Środki trwałe	9373366,05		41815257,44
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2455778,36	5938471,64	8394250
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2141140,25	26503419,75	28644560
c) urządzenia techniczne i maszyny	4041573,01		4041573,01
d) środki transportu	616467,92		616467,92
e) inne środki trwałe	118406,51		118406,51
2. Środki trwałe w budowie	281474,63		281474,63
3. Zaliczka na środki trwałe w budowie	0		0
III. Należności długoterminowe	0		0
1. Od jednostek powiązanych	0		0
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0		0
3. Od pozostałych jednostek	0		0
IV. Inwestycje długoterminowe	5815308,93	5949791,07	11765100,00
1. Nieruchomości	5815308,93		5815308,93
2. Wartości niematerialne i prawne	0		0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0		0
a) w jednostkach powiązanych	0		0
- udziały lub akcje	0		0
- inne papiery wartościowe	0		0
- udzielone pożyczki	0		0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0		0
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0		0
- udziały lub akcje	0		0
- inne papiery wartościowe	0		0
- udzielone pożyczki	0		0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0		0
c) w pozostałych jednostkach	0		0
- udziały lub akcje	0		0
- inne papiery wartościowe	0		0
- udzielone pożyczki	0		0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0		0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0		0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2524826,43		2524826,43
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	997044,43		997044,43
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1527782		1527782

B. Aktywa obrotowe	14729992,9		12189793,92
I. Zapasy	7873699,86		6594627,86
1. Materiały	2619056,4	-897537	1721519,4
2. Półprodukty i produkty w toku	4251385,36	-381535	3869850,36
3. Produkty gotowe	877435,22		877435,22
4. Towary	91351,95		91351,95
5. Zaliczki na dostawy i usługi	34470,93		34470,93
II. Należności krótkoterminowe	6314980,68		5053853,704
1. Należności od jednostek powiązanych	3260810,16		2610517,288
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3251464,36	-650292,872	2601171,488
- do 12 miesięcy	3251464,36		3251464,36
- powyżej 12 miesięcy	0		0
b) inne	9345,8		9345,8
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0		0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0		0
- do 12 miesięcy	0		0
- powyżej 12 miesięcy	0		0
b) inne	0		0
3. Należności od pozostałych jednostek	3054170,52	-610834,104	2443336,416
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2726669,33		2726669,33
- do 12 miesięcy	2726669,33		2726669,33
- powyżej 12 miesięcy	0		0
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	34662,2		34662,2
c) inne	292838,99		292838,99
d) dochodzone na drodze sądowej	0		0
III. Inwestycje krótkoterminowe	182091,98		182091,98
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	182091,98		182091,98
a) w jednostkach powiązanych	0		0
- udziały lub akcje	0		0
- inne papiery wartościowe	0		0
- udzielone pożyczki	0		0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0		0
b) w pozostałych jednostkach	0		0
- udziały lub akcje	0		0
- inne papiery wartościowe	0		0
- udzielone pożyczki	0		0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0		0
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	182091,98		182091,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	182091,98		182091,98
- inne środki pieniężne	0		0
- inne aktywa pieniężne	0		0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0		0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	359220,38		359220,38
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0		0
D. Udziały (akcje) własne	0		0
AKTYWA RAZEM:	32815698,72		68667182,2

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26732427,4		37976115,59
I. Rezerwy na zobowiązania	172460,48		11416148,67
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	172460,48		172460,48
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0		0
- długoterminowa	0		0
- krótkoterminowa	0		0
3. Pozostałe rezerwy	0		11243688,19
- długoterminowa	0	11243688,19	11243688,19
- krótkoterminowa	0		0
II. Zobowiązania długoterminowe	11166131,99		11166131,99
1. Wobec jednostek powiązanych	0		0
2. Wobec pozostałych jedn. w których jed.pos.zaan.w kap.	0		0
3. Wobec pozostałych jednostek	11166131,99		11166131,99
a) kredyty i pożyczki	1613636,38		1613636,38
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0		0
c) inne zobowiązania finansowe	489496,27		489496,27
d) zobowiązania wekslowe	0		0
e) inne	9062999,34		9062999,34
III. Zobowiązania krótkoterminowe	15393834,93		15393834,93
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	3175400,22		3175400,22
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3175400,22		3175400,22
- do 12 miesięcy	3175400,22		3175400,22
- powyżej 12 miesięcy	0		0
b) inne	0		0
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0		0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0		0
- do 12 miesięcy	0		0
- powyżej 12 miesięcy	0		0
b) inne	0		0
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	12201094,51		12201094,51
a) kredyty i pożyczki	2559235,08		2559235,08
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0		0
c) inne zobowiązania finansowe	898809,13		898809,13
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2200283,53		2200283,53
- do 12 miesięcy	2200283,53		2200283,53
- powyżej 12 miesięcy	0		0
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	669399,36		669399,36
f) zobowiązania wekslowe	0		0
g) z tytułu zobowiązań publiczno-prawnych	2803875,95		2803875,95
h) z tytułu wynagrodzeń	1380395,12		1380395,12
i) inne	1689096,34		1689096,34
4. Fundusze specjalne	17340,2		17340,2
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0		0
1. Ujemna wartość firmy	0		0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0		0

4 ŹRÓDŁA INFORMACJI I ZASTRZEŻENIA

4.2 Źródła wykorzystane przy sporządzaniu wyceny

Podczas sporządzania niniejszej wyceny opierałam się na następujących dokumentach i informacjach:

- Sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłych rewidentów za lata 2019 i 2020;
- Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 sierpnia 2021;
- Bilans na 31 sierpnia 2021;
- Operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości, których dotyczą księgi wieczyste:
 - KW Nr BB1Z/00105389/4, BB1Z/00105825/3, BB1Z/00116506/1, BB1Z/00143581/8, BB1Z/00144279/5, BB1Z/00170207/1, BB1Z/00170209/5 oraz postanowienie sądowe nr I Ns 1022/19,
 - KR1P/00118920/8,
 - KR1P/00052855/2,
 - KR1P/00250193/1,
 - KR1P/00250195/5;
- Zestawienie środków trwałych według stanu na dzień 31 sierpnia 2021;
- Aktualny odpis z rejestru KRS;
- Elektroniczne Księgi Wieczyste;
- Wizytę w spółce połączoną z oceną intensywności prowadzonej działalności w dniach 27 i 28 września 2021 roku; oraz
- Wywiady przeprowadzone z pracownikami spółki.

4.3 Ograniczenia wyceny i zastrzeżenia

Wycena została sporządzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez osoby wskazane do kontaktu będące pracownikami Ponaru, a wskazane do kontaktu przez zlecającego.

Informacji udzielali mi w zakresie swoich kompetencji:

- Dyrektor Finansowy – Rafał Brożyna,
- Kierownik Działu Handlu i Marketingu - Grzegorz Kantyka,
- Zastępca Kierownika Działu Zaopatrzenia – Piotr Magiera,
- Kierownik Działu Kadr i Administracji - Małgorzata Kryjom,
- Główna Księgowa – Anna Wyród.

W trakcie wyceny przyjąłem, że dostarczone mi informacje, dokumenty i oświadczenia prawidłowo przedstawiają i dokumentują zdarzenia gospodarcze, stan majątkowy Spółki i ich wpływ na wartość wycenianych udziałów.

Ze względu na konieczność oparcia wyceny o dokumenty i informacje pozyskane od Spółki, nie ponoszę odpowiedzialności za ich rzetelność i prawdziwość.

Nie ponoszę odpowiedzialności za treść opinii wobec podmiotów innych niż Zlecający, jak również nie przyjmuję na siebie odpowiedzialności za szkody z jakiegokolwiek tytułu, wobec jakiegokolwiek osoby trzeciej, nie będącej stroną Umowy Zlecenia.

Niniejsza wycena wartości udziałów nie uwzględnia podatku od towarów i usług -VAT i nie może być podstawą do ustalenia wartości sprzedaży poszczególnych składników majątku w niej ujętych. Wycena służy wyłącznie do ustalenia wartości udziałów dla celów zastawu, dla Zlecającego.

Niniejsze opracowanie ani żadne związane z nim czynności, nie mogą być traktowane jako pełne lub częściowe badanie sprawozdania finansowego czy też ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółkę w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Opracowanie niniejsze, jako utwór, podlega ochronie zgodnie z przepisami Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych z 4 lutego 1994 roku.

4.4 Oświadczenia wyceniającego

Oświadczam, że nie zaszły żadne przesłanki do wyłączenia mnie jako eksperta opiniującego w tej sprawie.

Niniejsza wycena została sporządzona w sposób bezstronny i obiektywny. Konkluzje wyceny są jednak ograniczone przekazanymi informacjami i dokumentami, na których się opierałam w trakcie jej sporządzania.

Zlecenie niniejszej wyceny, ani też wynagrodzenie za wykonanie zlecenia, nie były uzależnione od uzyskania z góry ustalonych wartości wyceny, opisanych w opracowaniu wniosków, z góry założonego rezultatu czy konkluzji korzystnej dla którejkolwiek ze stron.

 **PODPIS ZAUFANY**
MAŁGORZATA LILIANA
KUCZEWSKA-ŁASKA
07.10.2021 12:58:11 (GMT+2)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Załącznik nr 1 Rachunek Zysków i strat Ponar Sp. z o.o. za lata 2018, 2019, 2021 – 8 miesięcy oraz Bilans Ponar Sp. z o.o. na koniec 2018, 2019, 2020 i na 31.08.2021

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	08/21narastająco
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34711927,62	38190788,1	29469307,98	17005099,94
- od jednostek powiązanych	1118412,1	6599666,55	5991008,36	815999,85
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	30916669,72	34289108,5	30155645,97	14841873,37
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenia - wartość ujemna)	1309859,58	3084661,05	-1224772,07	1044659,39
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	2779,72	11170,75	94647,08	65769,33
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2482618,6	805847,8	443787	1052797,85
B. Koszty działalności operacyjnej	33671300,2	34929576,25	30527939,83	18629016,65
I. Amortyzacja	1920877,39	1987154,1	1867046,9	1180140,08
II. Zużycie materiałów i energii	12631646,72	14837579,28	10035237,54	6015926,27
III. Usługi obce	2927979,98	2443379,91	3196215,68	1262340,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:	730242,43	979353,39	948470,19	604754,79
- podatek akcyzowy	0	0	0	0
V. Wynagrodzenia	11365679,78	11892274,07	12161953,52	7503936,65
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1776157,96	1922584,13	1820465,04	1183367,5
- emerytalne	0	0	0	0
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	140860,58	212216,95	137295,04	67962,5
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2177855,36	655034,42	361255,92	810588,32
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	1040627,42	3261211,85	-1058631,85	-1623916,71
				-3247833,42
D. Pozostałe przychody operacyjne	47521,39	507305,38	1752831,98	311273,67
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8247,16	335382,63	49997,61	225859,98
II. Dotacje	0	0	1614341,76	0
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
IV. Inne przychody operacyjne	39274,23	171922,75	88492,61	85413,69
E. Pozostałe koszty operacyjne	736074,99	77083,54	268241,82	160067,64
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
III. Inne koszty operacyjne	736074,99	77083,54	268241,82	160067,64
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	352073,82	3691433,69	425958,31	-1472710,68

G. Przychody finansowe	133145,71	75132,42	144091,95	57328,42
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	0	0
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0	0	0	0
- w których jednostkach posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	0
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0	0	0	0
- w których jednostkach posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	0
II. Odsetki, w tym:	26411,59	15474,37	21568,1	0
- od jednostek powiązanych	24923,64	151,14	21510	0
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	0
V. Inne	106734,12	59658,05	122523,85	57328,42
H. Koszty finansowe	254920,02	368182,25	332092,09	303340,74
I. Odsetki, w tym:	100153,68	155964,31	219879,42	115242,27
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0
- w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	0
IV. Inne	154766,34	212217,94	112212,67	188098,47
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	230299,51	3398383,86	237958,17	-1718723
J. Podatek dochodowy	41841,67	314510,58	181947,42	0
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	188457,84	3083873,28	56010,75	-1718723

	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2020	31.03.2021
AKTYWA				
A. Aktywa trwałe	16291837,39	193278216,3	207613740,17	16685705,65
1. Wartości niematerialne i prawne	262277,37	217079,37	136530,18	93725,76
1. Koszt zaliczonych praw rzeczowych	0	0	0	0
2. Wartości firmy	0	0	0	0
3. Inne wartości niematerialne i prawne	262277,37	217079,37	136530,18	93725,76
4. Zaliczeń na wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
B. Rozczyszczenia trwałe	618941,2	6273217	9468766,26	9251616,06
1. Środki trwałe	7041622,66	7247451,6	9448766,60	1072036,06
a) grunty (w tym prawo użytkownika wieczystego gruntu)	511457,99	514457,99	245339,36	245339,36
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii budowlanej i wodnej	419384,54	264359,82	1616725,53	2241146,25
c) urządzenia techniczne i maszyny	6159127,62	5461085,62	452029,24	4040573,01
d) środki transportu	508442,88	789327,1	678525,14	610467,92
e) inne środki trwałe	245533,69	222291,07	170000,36	110406,51
2. Środki trwałe w budowie	242308,64	102266,4	19997,63	281474,63
3. Zaliczenia na środki trwałe w budowie	0	0	0	0
III. Należności długoterminowe	3377612,63	811436,34	0	0
1. Od jednostek powiązanych	3377612,63	811436,34	0	0
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	0
3. Od pozostałych jednostek	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	4361840,5	738429,5	166597,3	5813186,93
1. Nieruchomości	4361840,5	738429,5	166597,3	5813186,93
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
- udziały lub akcje	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0	0	0
- udziały w spółkach	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0	0
- udziały lub akcje	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0	0	0
- udziały w spółkach	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0	0
V. Długoterminowe należności niepodkreślone	2215946,56	2365479,49	2524525,43	2524525,43
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	993454,88	1256235,49	997044,43	997044,43
2. Inne należności niepodkreślone	1222491,68	1099243,99	1527481	1527481
B. Aktywa obrotowe	11125309,53	14951852,42	11305445,43	14729992,9
1. Zapasy	577507,65	7233336,25	5916137,36	1573675,96
1.1. Materiały	3159502,24	981332,75	1489597,82	2811965,4
2. Półprodukty i produkty w toku	3836619,46	5746399,69	3991382,77	4351185,36
3. Produkty gotowe	481139,67	419362,25	78536,82	677135,22
4. Towary	1381625,38	99109,24	92275,86	51351,96
5. Zaliczenia na dostawy i usługi	980111,29	15677,65	19456,89	24476,53
2. Należności długoterminowe	4623394,71	6922530,86	4188760,80	6314188,68
1. Należności od jednostek powiązanych	2434125,9	1173698,69	254622,21	3263161,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1341231,5	1165438,49	254622,21	3251464,36
- do 12 miesięcy	1341231,5	1165438,49	254622,21	3251464,36
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
b) inne	1092894,4	6270,2	30000	9346,8
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	0	0	0	0
- do 12 miesięcy	0	0	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
b) inne	0	0	0	0
3. Należności od pozostałych jednostek	2401240,81	5208532,17	134140,82	3254146,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	2194472	4006542,02	1210561,42	2726649,53
- do 12 miesięcy	2194472	4006542,02	1210561,42	2726649,53
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
b) z tytułu pożyczek, z tytułu emisji papierów dłużnych i innych dłużnych papierów wartościowych	169101,66	14779,84	10862,3	344622
c) inne	5061,66	36840,31	11367,1	25336,99
d) zaliczone na dostawy i usługi	0	0	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	236665,52	186962,53	1612418,13	182051,96
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	236665,52	186962,53	1612418,13	182051,96
a) w jednostkach powiązanych	0	701000	0	0
- udziały lub akcje	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0	0	0
- udziały w spółkach	0	701000	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0	0
- udziały lub akcje	0	0	0	0
- inne papiery wartościowe	0	0	0	0
- udziały w spółkach	0	0	0	0
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	236665,52	369962,53	1612418,13	182051,96
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	236665,52	369962,53	1612418,13	182051,96
- inne środki pieniężne	0	0	0	0
- inne aktywa pieniężne	0	0	0	0
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	0
IV. Inwestycje finansowe	230305,22	179022,47	168125,61	325216,36
C. Należności na kapitał (wzrost) podkwalifikacyjny	0	0	0	0
D. Udziały (akcje) własne	0	0	0	0
AKTYWA RAZEM	27351546,64	34534071,72	32590719,6	32815698,72

PASYWA	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.08.2021
A. Kapitał (fundusz) własny	4995134,81	8079008,09	7801994,32	6083271,32
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10000000	10000000	10000000	10000000
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	273200,91	273200,91	273200,91	273200,91
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0	0	0	0
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0	0	0	0
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0	0	0	0
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0	0	0	0
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0	0	0	0
- na udziały (akcje) własne	0	0	0	0
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5466523,94	-5278066,1	-2527217,34	-2471206,59
VI. Zysk (strata) netto	188457,84	3083873,28	56010,75	-1718723
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22364411,83	26455062,63	24888725,28	26732427,4
I. Rezerwy na zobowiązania	257,11	25235,6	171129,48	172460,48
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	257,11	25235,6	171129,48	172460,48
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0	0
- długoterminowa	0	0	0	0
- krótkoterminowa	0	0	0	0
3. Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
- długoterminowa	0	0	0	0
- krótkoterminowa	0	0	0	0
II. Zobowiązania długoterminowe	13977330,1	11646116,4	10767081,21	11166131,99
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0
2. Wobec pozostałych jedn. w których jed. pos. zaan. w kap.	0	0	0	0
3. Wobec pozostałych jednostek	13977330,1	11646116,4	10767081,21	11166131,99
a) kredyty i pożyczki	0	0	2076446,38	1613636,38
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	241777,5	470446,4	146514,57	489466,27
d) zobowiązania wekslowe	0	0	0	0
e) inne	13735652,6	11175670	8544070,26	9062999,34
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8386824,62	14783690,63	13950564,59	15393834,93
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	109928,05	1301985,3	2795948,45	3175400,22
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	109928,05	1301985,3	2795948,45	3175400,22
- do 12 miesięcy	109928,05	1301985,3	2795948,45	3175400,22
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
b) inne	0	0	0	0
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0	0	0	0
- do 12 miesięcy	0	0	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
b) inne	0	0	0	0
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8256896,27	13464365,13	11137275,94	12201094,51
a) kredyty i pożyczki	394852,59	1742673,11	2514717,52	2559235,08
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	145679,04	301263,31	341750,5	888809,13
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1742121,64	1916494,46	1182563,4	2200283,53
- do 12 miesięcy	1742121,64	1916494,46	1182563,4	2200283,53
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	460976,21	2829240,5	573877,5	669399,36
f) zobowiązania wekslowe	0	0	0	0
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i zdrowot. oraz innych tytułów publiczno prawnych	579357,09	1882231,2	1561774,64	2803875,95
h) z tytułu wynagrodzeń	1038446,94	1078566,57	1135300,19	1380395,12
i) inne	3895462,76	3713895,98	3827292,19	1689096,34
4. Fundusze specjalne	20000,3	17340,2	17340,2	17340,2
IV. Rozliczenia międzykresowe	0	0	0	0
1. Ujemna wartość firmy	0	0	0	0
2. Inne rozliczenia międzykresowe	0	0	0	0
- długoterminowe	0	0	0	0
- krótkoterminowe	0	0	0	0
PASYWA RAZEM:	27359546,64	34534070,72	32690719,6	32815698,72

5. Formularz zapisu

Formularz Zapisu na Obligacje Serii A Olkol sp. z o.o.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii A spółki Olkol sp. z o.o. z siedzibą w Oleśnicy (dalej „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii A emitowane są na mocy Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii A. Obligacje Serii A przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii A oraz niniejszym Formularzu Zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

DANE INWESTORA			
RODZAJ INWESTORA	<input type="checkbox"/> Osoba fizyczna <input type="checkbox"/> Osoba prawna		
IMIĘ I NAZWISKO <small>(osoba fizyczna)</small>			
NAZWA <small>wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej</small>			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY (jeśli inny)			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
OSOBA FIZYCZNA			
PESEL		DATA URODZENIA <small>(jeśli brak PESEL)</small>	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
OSOBA PRAWNA			
NIP		REGON	
KRS			
DANE TELE KONTAKTOWE			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			

DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA / REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ			
IMIĘ I NAZWISKO			
PESEL		DATA URODZENIA <small>(jeśli brak PESEL)</small>	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			

DANE ZAPISU			
LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM		CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1.000,00 PLN
LICZBA OBLIGACJI SŁOWNIE			
KWOTA WPLĄTY NA OBLIGACJE (iloczyn liczby Obligacji i jednostkowej ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN)			
SŁOWNIE KWOTA WPLĄTY			

FORMA OPŁACENIA ZAPISU	
<small>Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligację jest jego opłaćenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN. Wpłata na Obligację powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w walucie PLN. Wpłata na Obligację powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.</small>	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPLĄTY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPLĄTY	Zapis na Obligacje Serii A Olkol sp. z o.o. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA	
<input type="checkbox"/> proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: prowadzonym w biurze / domu maklerskim:	
<input type="checkbox"/> brak wskazania rachunku papierów wartościowych (rachunek Sponsora emisji)	

Uwaga: Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych Inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia Formularza Zapisu ponosi Inwestor.
--

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE	
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnym wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez Olkol sp. z o.o. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.	
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy Zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.	
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.	
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym.	
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).	
Oświadczam, że zobowiązuję się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligację albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.	
Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.	
Klauzula informacyjna: Zgodnie z art. 13 ust. 1-2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że Olkol sp. z o.o. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaną ofertą publiczną Obligacji Serii A (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO) oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych wynikającego z obowiązujących Administratora danych przepisów prawa, w tym w szczególności związanego z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii A (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przysługują Państwu następujące prawa: 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; 3) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; 4) prawo do przenoszenia danych; 5) Prawo do wycofania udzielonej zgody w dowolnym momencie. Wycofanie to nie wpływa jednak na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem; 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych). Potwierdzam, że zostałem poinformowany, że moje dane osobowe mogą zostać przekazane i przetwarzane przez PCDM, Administratora Zabezpieczeń, Agenta Emisji, Agenta Platniczego, Sponsora Emisji i inne podmioty i instytucje w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji i ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz na rachunkach papierów wartościowych, w szczególności przez firmy inwestycyjne, na których rachunkach zostaną zapisane Obligacje Serii A oraz upoważniam te podmioty i instytucje do otrzymania i przetwarzania tych informacji. Administrator będzie przetwarzał dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celu, w jakim zostały zebrane, a po tym czasie przez okres wymagany przez przepisy prawa lub dla realizacji ewentualnych roszczeń, jakie może podnosić administrator i jakie mogą być podnoszone wobec administratora.	

data i podpis osoby zapisującej się na Obligację lub jej pełnomocnika	data i podpis Pracownika/Agenta Prosper Capital Dom Maklerski

6. Lista POK

PCDM – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: obligacje@pcdm.pl

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Toruń	ul. Żółkiewskiego 10
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Emilii Plater 53
4	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Jana Pawła II 11
5	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Złota 59 (VI piętro)
6	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
7	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
8	Poznań - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Wodna 15/18
9	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
10	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
11	Lublin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
12	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
13	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
14	Sopot – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Lipowa 12

7. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZASTAWU

Niniejsza umowa o ustanowienie administratora zastawu, hipoteki i zabezpieczeń ("**UMOWA**") została zawarta w dniu 13 października 2021 roku, w Warszawie r., pomiędzy:

OLKOL SP. Z O.O. z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00 zł posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600, reprezentowaną przez Bogusława Kowalskiego – Prezesa Zarządu, zwaną dalej „**EMITENTEM**”

- a -

Magdalena Grabek, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Puławska 41/5 (kod pocztowy: 02-508 Warszawa), NIP: 5211704261, zwaną dalej „**ADMINISTRATOREM**”, zaś łącznie w stosunku do Zastawu oraz Zastawu Rejestrowego „**ADMINISTRATOREM ZASTAWU**”, w stosunku do Hipoteki „**ADMINISTRATOREM HIPOTEKI**” oraz w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń „**ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ**”

zwanymi łącznie „**STRONAMI**” a każda z osobna „**STRONA**”,

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Zarząd Emitenta podjął w dniu **13 października 2021** uchwałę nr **1/10/2021** w sprawie emisji obligacji serii A oraz przyjęcia Warunków Emisji („**Uchwała Emisyjna**”), zgodnie z którą postanowił wyemitować nie więcej niż 11.000 zdematerializowanych obligacji serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda („**Obligacje**”), o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000,00 zł (jedenaście milionów złotych) - („**Emisja**”);
- B. Działając na podstawie Uchwały Emisyjnej oraz w oparciu o warunki emisji Obligacji, które Emitent przyjął („**Warunki Emisji Obligacji**”, „**WEO**”), a także w oparciu o dokument ofertowy – Memorandum Informacyjne („**Memorandum**”), Emitent zamierza wyemitować Obligacje o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000,00 zł (jedenaście milionów złotych).
- C. W celu zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, Emitent zamierza ustanowić zabezpieczenia w postaci Zastawu Rejestrowego, Hipoteki oraz pozostałych Zabezpieczeń. Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone przed Dniem Emisji zgodnie z przyjętymi WEO, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji i Memorandum Informacyjnym.
- D. Celem niniejszej Umowy jest powołanie Administratora do pełnienia funkcji administratora Zastawu Rejestrowego w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach, administratora Hipoteki w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz administratora pozostałych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, które zostaną ustanowione przez Emitenta na zabezpieczenie zabezpieczonych wierzytelności, wynikających z Obligacji.

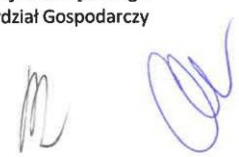


STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

§ 1

DEFINICJE

1. Jeżeli z postanowień Umowy nie wynika wyraźnie inaczej, użyte w Umowie pojęcia pisane z wielkiej litery mają następujące znaczenie:
 - a. „**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Puławska 41/5 (kod pocztowy: 02-508 Warszawa), NIP: 5211704261;
 - b. „**Agent Emisji**” oznacza PCDM pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
 - c. „**Agent Płatniczy**” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest PCDM;
 - d. „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
 - e. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW;
 - f. „**Dzień Emisji**” oznacza Dzień Przydziału;
 - g. „**Dzień Płatności Odsetek**” lub (w zależności od kontekstu) „**Dni Płatności Odsetek**” oznaczają dni, w których wypłacane będą kwoty Odsetek;
 - h. „**Dzień Przekroczenia Zapisów**” oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji;
 - i. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji;
 - j. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
 - k. „**Dzień Ustalenia Praw**”, „**Dzień Ustalenia Praw do Oprocentowania**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
 - l. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
 - m. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Emitent z własnej inicjatywy może dokonać przedterminowego Wykupu Obligacji;
 - n. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Emitent na żądanie Obligatariusza, może dokonać przedterminowego Wykupu Obligacji;
 - o. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień 28 października 2023 roku, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta;
 - p. „**Emitent**”, „**Spółka**”, „**Olkol**” oznacza spółkę pod firmą OLKOL SP. Z O.O. z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy



- Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00 zł posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600;
- q. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- r. „**Formularz Zapisu**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu oferty w ramach Oferty Publicznej;
- s. „**Grupa**”, „**Grupa Kapitałowa**” – oznacza Olkol oraz podmioty z nim powiązane w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
- t. „**Hipoteka**” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, które będzie ustanowione przez PONAR na Nieruchomości;
- u. „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana oferta objęcia Obligacji w ramach Oferty Publicznej;
- v. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- w. „**Kodeks Cywilny**”, „**kc**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- x. „**Kodeks postępowania cywilnego**”, „**kpc**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- y. „**Kodeks spółek handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- z. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi podstawę prowadzenia Oferty Publicznej;
- aa. „**Nieruchomość**” oznacza przysługujące PONAR prawo własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Białoprądnickiej 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8;
- bb. „**PCDM**”, „**Firma Inwestycyjna**” oznacza spółkę pod firmą Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126;
- cc. „**Obligacje**” oznacza instrumenty finansowe serii A, emitowane w serii przez Emitenta zgodnie z dokumentacją emisyjną, tj. Warunkami Emisji Obligacji oraz zaoferowane w związku z opublikowaniem Memorandum Informacyjnego, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- dd. „**Obligatariusz**” oznacza właściciela Obligacji, tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,
 - (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- ee. „**Odsetki**” lub „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie Emitenta, które zostanie spełnione przez Emitenta w sposób cykliczny w zw. emisją Obligacji na zasadach określonych w dokumentacji emisyjnej;

- ff. „Oferta”, „Oferta Publiczna” oznacza ofertę publiczną Obligacji serii A Olkol sp. z o.o.;
- gg. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w dniu utworzenia Ewidencji (włącznie) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub w odniesieniu do wykupywanych Obligacji przed Dniem Wykupu odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- hh. „PDOF” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- ii. „PDOP” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- jj. „PONAR” oznacza spółkę pod firmą Ponar Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu, przy ul. Stolarskiej 21, 34-300 Żywiec, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000209243, NIP: 6751235592, będącą poręczycielem zobowiązań Emitenta wobec Obligatariuszy;
- kk. „Prawo dewizowe” oznacza ustaw z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe;
- ll. „Przypadek Naruszenia” oznacza nastąpienia zdarzenia, które powoduje, że Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji za wyjątkiem przyczyn wskazanych w Ustawie o Obligacjach;
- mm. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- nn. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- oo. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- pp. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- qq. „Rozporządzenie 2017/1129”, „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;
- rr. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości;
- ss. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który przyjął ofertę w ramach Oferty Publicznej;
- tt. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- uu. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- vv. „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;
- ww. „Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych” - oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych;
- xx. „Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn” oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn;
- yy. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- zz. „Warunki Emisji” warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte przez Emitenta w dniu 11 października 2021 roku;

- aaa. „Wykup” – oznacza wykup Obligacji w rozumieniu art. 74 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- bbb. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- ccc. „Zastawca” oznacza spółkę pod firmą CORSAIR Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 11/CD18, 40-082 Katowice, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000210925, NIP: 5532292098, będącą jedynym właścicielem, objętych Zastawem, udziałów w kapitale zakładowym PONAR;
- ddd. „Zastaw” oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy i Zastaw Zwykły;
- eee. „Zastaw Rejestrowy” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, które ma zostać ustanowione na udziałach spółki PONAR sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu;
- fff. „Zastaw Zwykły” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w art. 306 § 1 Kodeksu cywilnego;
- ggg. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- hhh. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
2. Nagłówki poszczególnych jednostek redakcyjnych Umowy zostały wprowadzone jedynie w celu ułatwienia posługiwania się jej treścią i nie mają wpływu na jej interpretację.
3. Wszelkie odwołania do jednostek redakcyjnych jak paragrafy, ustępy, punkty, litery, odnoszą się do jednostek redakcyjnych Umowy, chyba że co innego wynika wprost z Umowy.
4. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie.
5. Definicje wprowadzone do niniejszej Umowy stanowią element czynności prawnej między Stronami, dookreślając zakres praw i obowiązków Stron.

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Niniejsza Umowa ustanawia Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu.
2. Niniejsza Umowa określa również w szczególności:
- istotne warunki umów zabezpieczeń, Zastawu oraz działania Administratora Hipoteki;
 - prawa i obowiązki Administratora;
 - obowiązki Emitenta;
 - zasady ochrony Obligatariuszy oraz ich zaspokajania;
 - wynagrodzenie Administratora;
 - odpowiedzialność Stron oraz
 - obowiązki Umowy.

§ 2 USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

1. Emitent niniejszym ustanawia r.pr Magdalenę Grabek **Administratorem Zabezpieczeń** w postaci weksła własnego Emitenta oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta oraz upoważnia ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych zabezpieczeń, a Administrator oświadcza, iż przyjmuje pełnienie funkcji

- Administradora Zabezpieczeń, które zostaną ustanowione na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.
2. Emitent niniejszym ustanawia r.pr Magdalenę Grabek **Administratorem Hipoteki** oraz upoważnia ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z ustanowienia Hipoteki na Nieruchomości i obowiązujących przepisów prawa, a Administrator oświadcza, iż przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Hipoteki w odniesieniu do Hipoteki.
 3. Emitent niniejszym ustanawia r.pr Magdalenę Grabek **Administratorem Zastawu** oraz upoważnia ją do wykonywania w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy ustanawiającej Zastaw i Zastaw Rejestrowy i obowiązujących przepisów prawa, a Administrator oświadcza, iż przyjmuje pełnienie funkcji Administratora Zastawu, który zostanie ustanowiony na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji.
 4. Na dzień publikacji Memorandum Informacyjnego Obligacje będą zabezpieczone poprzez złożenie przez Emitenta weksła własnego na kwotę 150% wartości nominalnej na rzecz Administratora Zabezpieczeń wraz z porozumieniem wekslowym, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji.
 5. Przed Dniem Przydziału Obligacje zostaną zabezpieczone poprzez:
 - a. złożenie przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się na rzecz, działającego na rachunek Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc na kwotę 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji;
 - b. ustanowienie przez Zastawcę ograniczonego prawa rzeczowego w postaci Zastawu Rejestrowego, a do chwili wpisania Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów Zastawu Zwykłego na 100% udziałów Zastawcy w kapitale zakładowym PONAR, o wartości najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
 - c. ustanowienie przez PONAR ograniczonego prawa rzeczowego w postaci Hipoteki na Nieruchomości do sumy hipotecznej wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) na drugim miejscu hipotecznym.
 6. Postanowienia istotne umów zabezpieczeń określają dalsze postanowienia niniejszej Umowy. Poza tymi warunkami Administratorowi przysługuje swoboda kontraktowa, w granicach, w jakich nie sprzeciwia się ona podstawowym warunkom i celowi umów zabezpieczeń oraz nie nakłada obowiązków, jakie nie są niezbędne dla realizacji zabezpieczeń.
 7. W celu wykonywania Umowy Administrator może działać poprzez swoich pracowników, współpracowników, przedstawicieli i pełnomocników.
 8. Emitent potwierdza uprawnienie Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu, jako wierzyciela rzeczowego, do wykonywania wszelkich uprawnień wynikających z zabezpieczeń.
 9. Wskazane sumy zabezpieczenia i sumy hipoteczne mogą zostać na żądanie Administratora, Emitenta, Ponar lub odpowiednio Zastawcy zmniejszone po dniu 1 maja 2022 roku do kwoty odpowiadającej 150% (słownie: sto pięćdziesiąt) wartości łącznej obligacji wszystkich serii Emitenta wyemitowanych i przydzielonych.
 10. Wskazane zabezpieczenia będą zabezpieczały z równym pierwszeństwem do wskazanych kwot inne obligacje Emitenta wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i Memorandum Informacyjnym.

§ 3

OPIS ZABEZPIECZEŃ WYNIKAJĄCY Z DOKUMENTACJI EMISYJNEJ

Zasady ogólne

1. Z WEO oraz Memorandum Informacyjnego wynika, że:

Strona 6 z 22



- a. Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych, przy czym dokonanie zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Memorandum, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach;
- b. Emitent nie wyklucza dokonania kolejnych emisji obligacji w przyszłości. Zabezpieczenia ustanowione w ramach niniejszej emisji Obligacji zabezpieczają z równym pierwszeństwem wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, w tym również w ramach kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane, z zastrzeżeniem, że wówczas wartość zabezpieczeń musi zostać utrzymana na poziomie co najmniej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych obligacji, na co Obligatariusze wyrażają zgodę, o ile łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji nie przekroczy w jednym czasie 18.000.000,00 zł (słownie osiemnaście milionów złotych), co oznacza, że maksymalna suma hipoteczna zabezpieczająca wszystkie serie będzie wynosiła 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony).. Nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia spowodowanie wpisu jakiegokolwiek zabezpieczenia na rzecz obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane, z równym pierwszeństwem jak Obligatariuszy do łącznej kwoty wyżej wskazanej, nawet jeśli będzie to wymagało podjęcia przez Emitenta, Administratora Zabezpieczeń lub podmiot ustanawiający zabezpieczenie działań nieprzewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji, Memorandum Informacyjnym lub umowie z Administratorem Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany, aby w takim przypadku wyrazić zgodę na dodatkowe zabezpieczenia obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM z równym pierwszeństwem jak Obligacje serii A. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości przedmiotowe postanowienie ma zastosowanie do wszelkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji serii A, w tym Zastawu oraz Hipoteki.
- c. łączna wartość zabezpieczeń Obligacji powinna utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości istniejących w danym momencie obligacji Emitenta, liczonej według ceny emisyjnej, co w przypadku wyemitowania i objęcia wszystkich Obligacji (obligacji serii A) oznacza kwotę nie mniejszą niż 16.500.000 zł (słownie: szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych). Emitent, zastawca Zastawu Rejestrowego właściciel Nieruchomości jest uprawniony, po dniu 1 maja 2022 roku, do żądania zmniejszenia sumy hipotecznej lub najwyższej sumy zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego, jeśli łączna wartość wyemitowanych i przydzielonych obligacji Emitenta pomnożona przez 150% będzie niższa niż 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) – każdorazowo do wartości wynoszącej 150% obligacji wszystkich serii Emitenta wyemitowanych i przydzielonych.
- d. W związku z tym, w celu zapewnienia wskazanej wartości dopuszcza się sytuację, w której może nastąpić zmniejszenie wartości pojedynczego zabezpieczenia poniżej wartości wynikającej z dotychczasowej jego wyceny, o ile łączna wartość wszystkich zabezpieczeń, według obowiązującej w danym momencie ich wyceny, nie będzie niższa niż wskazany wyżej poziom;
- e. Sposób realizacji zabezpieczeń określi umowa Emitenta z Administratorem. Umowa może w szczególności określić minimalną ilość Obligacji, których posiadacze mogą wystąpić o rozpoczęcie prowadzenia czynności przez Administratora;
- f. Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeśli będzie działał według instrukcji Obligatariuszy i jednocześnie w zgodzie z umową z Emitentem, WEO oraz Memorandum Informacyjnym oraz jeśli zaniechał działania przy braku stosownych wniosków Obligatariuszy, które według WEO, Memorandum Informacyjnego i umowy z Emitentem zobowiązują go do działania. Administrator może uzależnić swoje działania od pokrycia ich kosztów przez Emitenta lub Obligatariuszy;
- g. W przypadku, gdy Emitent lub podmiot trzeci jest zobowiązany ustanowić zabezpieczenia lub podjąć czynności związane z ustanowieniem zabezpieczenia do końca Dnia Przydziału i tego



dnia nie ustanowi zabezpieczenia, jest on zobowiązany do niezwłocznego spowodowania ustanowienia zabezpieczeń.

Weksel własny

2. Z WEO oraz Memorandum Informacyjnego, odnośnie zobowiązania Emitenta do wystawienia weksla wynika, że:
- Weksel własny wystawiony zostanie przez Emitenta przed Dniem Emisji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta weksla własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń stosowne porozumienie wekslowe;
 - porozumienie wekslowe upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla własnego w przypadkach określonych jako powodujące skutek w postaci wykupu Obligacji. Wypełnienie weksla może nastąpić do dnia 28 października 2025 roku. Po upływie tego terminu lub po dokonaniu całościowego wykupu wszystkich obligacji weksel własny zostanie zwrócony Emitentowi;
 - maksymalna kwota na jaką Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel własny wyniesie 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji;
 - na podstawie wypełnionego weksla własnego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

3. Z WEO oraz Memorandum Informacyjnego, odnośnie zobowiązania Emitenta do poddania się egzekucji, wynika, że:
- nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego podda się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji do wysokości stanowiącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 28 października 2025 roku oraz będzie uprawniony do wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego;
 - Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Zastaw na udziałach Zastawcy w PONAR

4. Z WEO oraz Memorandum Informacyjnego odnośnie Zastawu na udziałach Zastawcy w PONAR wynika, że:
- Obligacje będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym, na poniżej przedstawionych zasadach;
 - przedmiotem Zastawu Rejestrowego będzie 10.000 (dziesięć tysięcy) udziałów Zastawcy w kapitale zakładowym PONAR o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) stanowiących 100% jej kapitału zakładowego i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników;
 - wartość udziałów objętych Zastawem Rejestrowym, wynosząca łącznie 30.691.066,61 zł (trzydzieści milionów sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych 61/100) została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez Małgorzatę Kuczewską – łaską - rzeczoznawcę. Została ona wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające



rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

- d. Przedmiot Zastawu Rejestrowego nie jest przedmiotem innego obciążenia i nie zostaną dokonane jakiegokolwiek czynności skutkujące powstaniem takiego obciążenia w przyszłości oprócz prawa równego pierwszeństwa dla obligacji kolejnej serii, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta, w szczególności nie będą obciążone w okresie trwania Zastawu, w sposób, który dawałby podmiotom trzecim wyższe pierwszeństwo zaspokojenia;
- e. Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony przez Zastawcę do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
- f. Zgody korporacyjne wymagane ze strony Zastawcy do skutecznego obciążenia udziałów w kapitale zakładowym PONAR Zastawem zostaną przedłożone Administratorowi Zastawu do Dnia Przydziału;
- g. Umowa zastawnicza, na mocy której zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy zostanie zawarta pomiędzy Zastawcą a Administratorem Zastawu, w terminie 7 Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek do sądu o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów zostanie złożony w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia ww. zawarcia umowy zastawniczej;
- h. Zastaw Rejestrowy będzie stanowił prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem ewentualnego równego pierwszeństwa obligacji kolejnych serii serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta. W przypadku gdyby jednak sąd nie uznał ustanowienia tego rodzaju zabezpieczenia w odniesieniu do obu serii, Zastaw Rejestrowy będzie ustanawiany osobno na każdą z serii obligacji z równym pierwszeństwem zaspokojenia;
- i. Administrator Zastawu będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń i podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zapewnienia takim nowym zastawom rejestrowym na przedmiocie Zastawu równego pierwszeństwa z Zastawem Rejestrowym;
- j. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu nastąpi według wyboru Administratora Zastawu: w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego; przez przejęcie na własność przedmiotu Zastawu Rejestrowego według wartości ustalonej w oparciu o wycenę zleconą przez Administratora Zastawu wybranemu przez niego profesjonalnemu podmiotowi, na koszt i ryzyko Emitenta lub w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez notariusza albo komornika;
- k. do czasu dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 (sześciu) miesięcy od jego prawomocnego wpisu, zabezpieczenie Obligacji będzie stanowił Zastaw Zwykły;
- l. w terminie do Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawnicze pomiędzy Zastawcą a Administratorem Zastawu, na podstawie których zostanie ustanowiony Zastaw Zwykły;
- m. Zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Zwykłego nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego;
- n. Zastaw Zwykły wygaśnie z chwilą dokonania prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 miesięcy od ww. wpisu.

Hipoteka

1. Z WEO oraz Memorandum Informacyjnego odnośnie Hipoteki na Nieruchomości PONAR wynika, że:
 - a. Emitent spowoduje, że PONAR ustanowi na Nieruchomości na rzecz Administratora działającego na rachunek Obligatariuszy, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, Hipotekę stanowiącą zabezpieczenie Obligacji;
 - b. Wartość Nieruchomości została wyceniona na kwotę 8.525.700 (osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych);
 - c. Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Maciej Mrocza, który sporządził operat szacunkowy. Podmiot ten został

- wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- d. Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
 - e. Zgody korporacyjne wymagane po stronie PONAR do skutecznego obciążenia Hipoteki zostaną przedłożone Administratorowi Hipoteki w terminie do Dnia Przydziału;
 - f. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną na pierwszym miejscu na kwotę 4.000.000,00 zł (słownie: cztery miliony złotych na rzecz Uniqua TU S.A. z siedzibą w Łodzi;
 - g. Ustanowienie Hipoteki nastąpi po Dniu Przydziału, poprzez złożenie w terminie do końca Dnia Przydziału w drodze stosownego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, które zostanie złożone przez PONAR Administratorowi Hipoteki i będzie warunkiem (niewyłącznym) przekazania środków uzyskanych z Emisji na rachunek Emitenta;
 - h. Hipoteka wpisana zostanie w księgze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia. Hipoteka zabezpiecza wszystkie obligacje Emitenta, w tym Obligacje oraz obligacje kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM;;
 - i. Hipoteka może zostać podzielona i wpisana na dwóch lub większej ilości wolnych miejsc hipotecznych, przy czym w każdym przypadku będą to następujące po sobie miejsca poczynwszy od drugiego.
 - j. Ponadto, Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz Obligatariuszy przysługuje roszczenie o przeniesienie jego Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne, na co właściciel Nieruchomości wyrazi zgodę, składając oświadczeniu o ustanowieniu Hipoteki.
 - k. Emitent zobowiązuje się do spowodowania opróżnienia pierwszego miejsca hipotecznego w terminie do dnia przypadającego na 9 (dziewięć) miesięcy od Dnia Przydziału i w tym samym terminie do spowodowania złożenia przez właściciela Nieruchomości wniosku o przeniesienie Hipoteki na pierwsze miejsce w wykonaniu roszczenia przysługującego Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz Obligatariuszy;
 - l. niezależnie od powyższego, każdorazowo w razie wykreślenia wpisu znajdującego się na wyższym miejscu na to opróżnione miejsce będzie wpisywane, stanowiące część Hipoteki, roszczenie znajdujące się bezpośrednio za nim;
 - m. zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego;
 - n. każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 ust. 1 pkt. 5 lub 6 kpc;
 - o. szczegółowe kwestie dotyczące zaspokojenia z Hipoteki określa Umowa z Administratorem Hipoteki;
 - p. Emitent spowoduje ponadto, że jednocześnie z ustanowieniem hipoteki PONAR złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 6 kpc do kwoty 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującej Obligatariuszom. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie do dnia 28 października 2025 roku oraz do wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.



§ 4

ZASTAW NA UDZIAŁACH PONAR SP Z O.O

1. Emitent zobowiązuje się, że:
 - a. w terminie do Dnia Przydziału doprowadzi do zawarcia pomiędzy Administratorem Zastawu a Zastawcą będącym właścicielem wszystkich udziałów w kapitale zakładowym PONAR umowy Zastawu Zwykłego;
 - b. w terminie w terminie 7 Dni Roboczych od Dnia Przydziału spowoduje, że Zastawca zawrze z Administratorem Zastawu umowę Zastawu Rejestrowego, a także, że wniosek do sądu o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów zostanie złożony w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia ww. zawarcia umowy zastawniczej.
2. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż Zastaw zostanie ustanowiony:
 - a. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Warunków Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnego dotyczących zapewnienia równego pierwszeństwa zabezpieczenia obligacji kolejnych serii, jeśli zostaną one wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM
 - b. do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
 - c. iż, zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu obciążonego Zastawem Rejestrowym będzie mogło nastąpić, według wyboru Administratora lub instrukcji Obligatariuszy:
 - I. w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
 - II. poprzez przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o który mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
 - III. poprzez sprzedaż Przedmiotu Zastawu w drodze przetargu publicznego, o którym mowa w art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym.
3. Wyceny wszystkich elementów przedmiotu Zastawu zostały sporządzone przez podmiot wskazany przez Emitenta i który spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta.
4. O zawarciu umów określonych w niniejszym paragrafie Administrator Zastawu poinformuje Emitenta niezwłocznie.
5. Działania podjęte przez Administratora Zastawu mają skutek wobec wszystkich Obligatariuszy i wszystkich Obligacji, chyba że co innego wynika wprost z treści danej czynności lub oświadczenia albo tylko jeden lub niektórzy z Obligatariuszy złożyli do Administratora stosowne wnioski.
6. Administrator Zastawu może powstrzymać się od podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osób trzecich wobec Administratora Zastawu. Administrator Zastawu może podejmować wszelkie działania, które są konieczne i pożądane dla zapewnienia przestrzegania przepisów prawa.
7. Administrator Zastawu nie jest zobowiązany do ujawniania żadnych informacji, w tym dotyczących Emitenta lub Obligatariuszy, jeśli ujawnienie tych informacji mogłoby, w opinii Administratora Zastawu, stanowić naruszenie przepisów prawa lub obowiązku zachowania tajemnicy lub poufności albo spowodować powstanie roszczeń wobec Administratora Zastawu Rejestrowego, Emitenta lub Obligatariuszy.
8. Pełnienie funkcji Administratora Zastawu obejmuje:
 - a. reprezentowanie interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z przedmiotu zastawu (w szczególności poprzez wystąpienie z odpowiednim powództwem) i rozdysponowania uzyskanych kwot pieniężnych na poczet kwoty Wykupu i spłaty Odsetek, przy zachowaniu zasad podziału tych środków, określonych w niniejszej Umowie;



- b. wykonywanie wszelkich obowiązków zastawnika wynikających z umowy o ustanowienie zastawu lub zastawu rejestrowego, w tym składanie stosownych wniosków i odwołań w ramach postępowań dotyczących zabezpieczeń.
9. Administrator Zastawu jest uprawniony do weryfikacji wartości przedmiotu Zastawu poprzez sprawdzenie wartości przedmiotu Zastawu na koszt Emitenta.
10. Administrator Zastawu jest upoważniony do udzielania pełnomocnictw w zakresie czynności zmierzających do ochrony praw i interesów Obligatariuszy.
11. Administrator nie jest zobowiązany do badania czy Emitent spełnił świadczenia z tytułu Obligacji i w tym zakresie może polegać na oświadczeniach Obligatariuszy. Administrator w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza co do wystąpienia naruszenia, w tym Przypadku Naruszenia, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia. Administrator niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym otrzymanym ww. oświadczeniu Obligatariusza.
12. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Administratora Zastawu informacji o wymagalności choćby części Obligacji i otrzymania żądania rozpoczęcia procedury zaspokajania roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Zastawu złożonego przez co najmniej jednego Obligatariusza Administrator Zastawu podejmie działania zmierzające do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji z przedmiotu Zastawu. Zaspokojenie z przedmiotu Zastawu będzie mogło nastąpić w sposób określony w umowie ustanowienia zastawu, przy czym Administrator Zastawu jest uprawniony do wyboru, według swojego uznania, sposobu zaspokojenia z przedmiotu zastawu spośród sposobów wymienionych w umowie o ustanowienie zastawu rejestrowego.
13. Niezależnie, Administrator Zastawu jest uprawniony do zażądania wydania poleceń lub udzielenia wyjaśnień odnośnie jakichkolwiek instrukcji od Obligatariuszy na temat tego czy i w jaki sposób powinien wykonać lub odstąpić od wykonania jakichkolwiek praw, uprawnień, upoważnień lub uprawnień uznaniowych, a Administrator Zastawu może nie podejmować żadnych działań o ile i dopóki nie otrzyma przedmiotowych poleceń lub wyjaśnień.
14. Wykonując Umowę, Administrator Zastawu uwzględni będzie instrukcje Obligatariuszy co do działań, o ile nie są one sprzeczne z prawem, dokumentacją emisyjną oraz zasadami należytej staranności.
15. Administrator Zastawu podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, kierując się przy tym wydawanymi przez nich instrukcjami, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie egzekucji zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najniższym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
16. Wszelkie skierowane do Obligatariuszy zawiadomienia i informacje Administrator Zastawu będzie przekazywał Emitentowi, który zobowiązuje się je publikować na stronie internetowej o adresie www.olkol.pl. Administrator Zastawu może - wedle własnego uznania i możliwości - przekazywać Obligatariuszom wszelkie zawiadomienia i informacje w każdej innej formie, a w szczególności w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej lub za pośrednictwem Agenta Emisji.
17. Emitent zobowiązuje się do pełnej współpracy z Administratorem Zastawu w celu należytego wykonania niniejszej Umowy.
18. Emitent zobowiązany jest do przekazywania lub do spowodowania przekazywania przez Zastawcę Administratorowi Zastawu:
- wszelkich informacji, danych, raportów, wycen, zawiadomień co do których Zastawca zobowiązany będzie na podstawie umowy Zastawu, Warunków Emisji Obligacji lub Memorandum Informacyjnego;
 - informacji o zaistnieniu podstaw do wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - potwierdzeń zapłaty odsetek Obligatariuszom (na żądanie Administratora Zastawu);

- d. informacji o spadku wartości przedmiotu Zastawu poniżej 150 % wartości nominalnej pozostających do wykupu Obligacji;
 - e. informacji o zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na zdolność realizacji przez Emitenta uprawnień Obligatariuszy;
- niezwłocznie - nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia nastąpienia zdarzenia uzasadniającego przekazanie informacji lub otrzymania wezwania do przedłożenia informacji od Administratora Zastawu.
- 19. Emitent zobowiązany jest także do spowodowania udostępniania Administratorowi Zastawu, na jego żądanie, poświadczonych kopii dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym przedmiotu Zastawu oraz do przedstawiania Administratorowi Zastawu, na jego żądanie, wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego przedmiotu Zastawu.
 - 20. Emitent zobowiązuje się spowodować aby Zastawca
 - a. nie wycofał wniosku do rejestru zastawów ani nie podejmował działań zmierzających do niewpisania lub wykreślenia Zastawu albo wpisania go w niewłaściwym kształcie;
 - b. nie podejmował żadnych działań, zmierzających do zmiany lub wykreślenia prawidłowo dokonanego wpisu, w tym w szczególności od takiego wpisu nie składał środków odwoławczych

§ 5 HIPOTEKA

- 1. Emitent niniejszym zobowiązuje się spowodować, aby PONAR nie później niż do końca Dnia Przydziału złożył oświadczenie o ustanowieniu na Nieruchomości Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki działającego na rzecz Obligatariuszy, na podstawie którego to oświadczenia, nie później niż do końca Dnia Przydziału zostanie do właściwego sądu złożony przez PONAR wniosek o wpis Hipoteki zgodny z niniejszą Umową, Warunkami Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnym.
- 2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki będzie obejmowało co najmniej poniższe zobowiązania, wynikające z Warunków Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnego:
 - a. Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
 - b. Hipoteka wpisana zostanie w księgę wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia.
 - c. Hipoteka będzie zabezpieczać wszystkie obligacje Emitenta, w tym Obligacje oraz obligacje serii B, jeśli zostaną wyemitowane.
 - d. Hipoteka może zostać podzielona i wpisana na dwóch lub większej ilości wolnych miejsc hipotecznych, przy czym w każdym przypadku będą to następujące po sobie miejsca poczynwszy od drugiego.
 - e. Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz Obligatariuszy będzie przysługiwało roszczenie o przeniesienie jego Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne, na co właściciel Nieruchomości tj. PONAR wyrazi zgodę;
- 3. Emitent zobowiązuje się spowodować aby PONAR:
 - a. nie wycofała wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki ani nie podejmowała działań zmierzających do niewpisania lub wykreślenia Hipoteki albo wpisania jej w niewłaściwym kształcie;
 - b. nie podejmowała żadnych działań, zmierzających do zmiany lub wykreślenia prawidłowo dokonanego wpisu, w tym w szczególności od takiego wpisu nie składała środków odwoławczych



- c. nie podejmowała działań zmierzających do zmniejszenia wartości Hipoteki, pogorszenia jej stanu, zaniedbania lub powstania wad fizycznych lub prawnych;
- 4. Ponadto, Emitent zobowiązuje się spowodować, aby:
 - a. w przypadku konieczności złożenia oświadczeń dot. Hipoteki lub Nieruchomości, w szczególności w związku z opróżnieniem pierwszego miejsca hipotecznego, PONAR złożył oświadczenia, które będą w pełni urzeczywistniały interes Obligatariuszy, z zastrzeżeniem ewentualnego równego pierwszeństwa obligatariuszy kolejnych serii Emitenta, , jeśli takie obligacje zostaną wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM;
 - b. Nieruchomość była utrzymywana we właściwym stanie, zgodnie z zasadami dobrej gospodarki;
 - c. PONAR umożliwiał Administratorowi Hipoteki inspekcję Nieruchomości oraz przekazywał wszystkie dokumenty na każde żądanie Administratora Hipoteki;
 - d. przed ustanowieniem Hipoteki zostały wyrażone wszelkie niezbędne zgody;
 - e. Administrator Hipoteki był niezwłocznie informowany o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na Hipotekę, w tym dotyczących PONAR, takich jak powstanie niewypłacalności, upadłość, restrukturyzacja lub likwidacja.
- 5. Emitent spowoduje ponadto, że PONAR jednocześnie z ustanowieniem Hipoteki złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 6 kpc do kwoty odpowiadającej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony). Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie do dnia 28 października 2025 roku włącznie oraz wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.
- 6. Do Administratora Hipoteki stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące Administratora Zastawu, w tym wskazane w § 4 niniejszej Umowy.
- 7. Administrator Hipoteki może według uznania żądać zaspokojenia z całości lub z części Nieruchomości.
- 8. Emitent zobowiązuje się do spowodowania opróżnienia pierwszego miejsca hipotecznego w terminie do dnia przypadającego na 9 miesięcy od Dnia Przydziału i w tym samym terminie do spowodowania złożenia przez PONAR wniosku o przeniesienie Hipoteki na pierwsze miejsce w wykonaniu roszczenia przysługującego Administratorowi Hipoteki w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.
- 9. Ponadto, niezależnie od powyższego, każdorazowo w razie wykreślenia wpisu znajdującego się na wyższym miejscu na to opróżnione miejsce będzie wpisywane, stanowiące część Hipoteki, roszczenie znajdujące się bezpośrednio za nim.
- 10. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 ust. 1 pkt. 5 lub 6 kpc.

§ 6

POZOSTAŁE ZABEZPIECZENIA

- 1. Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego dobrowolnie podda się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości stanowiącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 28 października 2025 roku włącznie („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta



- zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.
2. Nie później niż do dnia publikacji Memorandum Informacyjnego Emitent wystawi weksel własny na rzecz Administratora Zabezpieczeń tytułem zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a w związku wystawieniem przez Emitenta weksla własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń stosowne porozumienie wekslowe.
 3. Porozumienie wekslowe upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla własnego w przypadkach określonych jako powodujących skutek w postaci wykupu Obligacji, wynikających z Warunków Emisji Obligacji lub Memorandum Informacyjnego. Wypełnienie weksla może nastąpić do dnia 28 października 2025 roku włącznie. Po upływie tego terminu lub po dokonaniu całościowego wykupu wszystkich obligacji weksel własny zostanie zwrócony Emitentowi. Maksymalna kwota na jaką Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel własny wynosi 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
 4. Na podstawie wypełnionego weksla własnego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.
 5. Administrator Zabezpieczenia nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezłożenia jak też braku skuteczności prawnej określonych w niniejszym paragrafie oświadczeń Emitenta.
 6. O złożeniu oświadczeń określonych w niniejszym paragrafie Emitent poinformuje Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie.
 7. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby spowodować naruszenie przepisów prawa lub spowodować powstanie roszczeń osób trzecich wobec Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może podejmować wszelkie działania, które są konieczne i pożądane dla zapewnienia przestrzegania przepisów prawa.
 8. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do realizacji, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia wymagalnych wierzytelności poprzez realizację lub egzekucję z zabezpieczeń na warunkach określonych w przepisach prawa, jak również skorzystania z innych form zaspokojenia Obligatariuszy, przewidzianych w umowach ustanowienia tych zabezpieczeń.
 9. Do Administratora Zabezpieczeń stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące Administratora Zastawu, w tym wskazane w § 4 niniejszej Umowy.

§ 7

OCHRONA WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

W przypadku uznania przez Administratora, że wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji jest poważnie zagrożone, Administrator działając w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy jest uprawniony do złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi, a w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w odpowiednich przepisach prawa lub w WEO Administrator działając w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy jest w szczególności upoważniony do:

- a. wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi;
- b. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta;
- c. wszczęcia egzekucji wobec Emitenta;
- d. podjęcia pozostałych działań przewidzianych w Umowie.



§ 8

ZASADY ZASPOKAJANIA OBLIGATARIUSZY

1. Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w wyniku realizacji bądź egzekucji z przedmiotów zabezpieczenia będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, WEO, Memorandum Informacyjnym oraz umowach ustanowienia danego zabezpieczenia, w szczególności z uwzględnieniem specyfiki danego zabezpieczenia i warunków jego realizacji.
2. Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji lub realizacji zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu.
3. Administrator zaliczy kwoty uzyskane na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:
 - e. udokumentowane i uzasadnione koszty i wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w tym Wynagrodzenie określone w niniejszej Umowie, które nie zostały pokryte przez Emitenta [grupa pierwsza];
 - f. wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji [grupa druga];
 - g. Odsetki od Obligacji lub inne świadczenia związane z Obligacjami [grupa trzecia];
4. Jeżeli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należności należących do wszystkich grup, to należności dalszej grupy zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej grupy. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej grupy to należności danej grupy zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
5. Po zaspokojeniu wszystkich wierzytelności, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie lub dokonanie wyrejestrowania obciążeń z przedmiotu zabezpieczenia (jeżeli nie dojdzie do zaspokojenia z takiego przedmiotu) oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku realizacji lub egzekucji z zabezpieczeń.

§ 9

WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

1. Z tytułu pełnienia funkcji Administratora (niezależnie od rodzaju), za każdy miesiąc pełnienia funkcji Administratora, Administratorowi będzie się należało od Emitenta wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych) netto miesięcznie, powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, płatne jest za rok z góry, niezwłocznie po wystawieniu przez Administratora faktury VAT i na warunkach w niej wskazanych. Faktura VAT jest wystawiana niezwłocznie po Dniu Przydziału i w kolejnych rocznicach tego dnia.
3. W przypadku, gdy w danym miesiącu Administrator będzie zobowiązany do podjęcia jakichś czynności w ramach wykonywania swojej funkcji lub w związku z nią, niezależnie od wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Administratorowi przysługiwać będzie wynagrodzenie godzinowe w kwocie 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) netto za każdą godzinę przepracowaną przez Administratora w ramach wykonywania swojej funkcji lub w związku z nią, powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT. Wynagrodzenie takie będzie płatne z dołu, w terminie 7 dni od doręczenia Emitentowi faktury VAT.
4. Na zabezpieczenie roszczenia Administratora o zapłatę wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 powyżej oraz zwrotu kosztów, o których mowa w ust. 5 poniżej, Emitent wpłaci Administratorowi kaucję w kwocie 24.000 zł (dwadzieścia cztery tysiące złotych), która będzie służyć zaspokojeniu roszczeń Administratora, o których mowa w niniejszym ustępie 4. Emitent zobowiązuje się wpłacać kaucję w



- sposób cykliczny, w wysokości co najmniej 1/24 (tj. w wysokości co najmniej 1.000,00 zł) miesięcznie, począwszy od miesiąca, w którym nastąpił Dzień Przydziału.
5. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, jeśli nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonywania tych czynności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania czynności w jakikolwiek inny sposób niż wynikający z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń.
 6. W przypadku konieczności podejmowania przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator zwróci się do Emitenta z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów takich działań a Emitent zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
 7. W przypadku niezyskania od Emitenta zaliczki na poczet kosztów podejmowanych przez Administratora jakichkolwiek czynności wynikających z niniejszej Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, Administrator, zgodnie z WEO, zwróci się do Obligatariusza występującego z żądaniem podjęcia działań zmierzających do zaspokojenie jego praw z tytułu Obligacji z żądaniem przekazania stosownej do potrzeb zaliczki na poczet kosztów koniecznych do podjęcia działań przez Administratora, a Obligatariusz ten, będzie zobowiązany wpłacić na rachunek bankowy Administratora żadaną kwotę w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zgłoszenia żądania przez Administratora.
 8. Administratorowi przysługuje od Emitenta zwrot kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora, w celu windykacji lub spieniężenia przedmiotu zabezpieczenia, oraz innych wynikających z wykonywania przez Administratora obowiązków wynikających z Umowy, a w szczególności:
 - a. opłat sądowych, skarbowych oraz komorniczych we wszelkich postępowaniach sądowych, egzekucyjnych, zabezpieczających związanych z dochodzeniem roszczeń z Obligacji;
 - b. wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników;
 - c. wydatków na biegłych w postępowaniu sądowym;
 - d. udokumentowanych kosztów zbycia przedmiotu zabezpieczenia lub realizacji wierzytelności;
 - e. innych wydatków związanych z wykonywaniem Umowy w interesie Obligatariuszy.

§ 10 ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności poza wyraźnie wskazanymi w niniejszej Umowie, w szczególności nie jest zobowiązany do badania lub sprawdzania, czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji.
2. Administrator zobowiązany jest do dochowania należytej staranności w wykonywaniu czynności objętych Umową.
3. Administrator jest uprawniony do odmowy wykonania dyspozycji lub zleceń Emitenta sprzecznych z prawem, WEO, Umową, Memorandum Informacyjnym lub postanowieniami umowy ustanowienia danego zabezpieczenia.
4. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora z wszelkiej odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności odszkodowawczej i podjąć wszelkie działania zmierzające do niedochodzenia przez osoby trzecie, w szczególności Obligatariuszy, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje i potencjalnych inwestorów jakichkolwiek roszczeń wobec Administratora wynikających z Umowy, WEO, Memorandum Informacyjnego lub umów ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w

- związku, chyba że odpowiedzialność Administratora względem osób trzecich powstała na skutek rażącego niedbalstwa lub z winy umyślnej Administratora.
5. Jeżeli Administrator zostanie, w jakimkolwiek charakterze, włączony przez osoby trzecie w jakiekolwiek roszczenie, powództwo, proces, postępowanie, dochodzenie, śledztwo lub postępowanie arbitrażowe przed jakimkolwiek sądem lub organem w związku z jakąkolwiek kwestią wynikającą z Umowy, WEO, Memorandum Informacyjnego lub umów ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w związku, wówczas Emitent, w uzgodnieniu z Administratorem, podejmie się obrony praw Administratora, lub według wyboru Administratora zwróci Administratorowi wszelkie poniesione koszty i wydatki związane z obroną jego praw (w tym koszty spraw sądowych i koszty obsługi prawnej) oraz pokryje w całości zasądzone/przysądzone osobom trzecim od Administratora kwoty, chyba że odpowiedzialność Administratora względem osób trzecich powstała na skutek rażącego niedbalstwa lub z winy umyślnej Administratora.
 6. Zobowiązanie Emitenta lub zastawcy w stosunku do Administratora zawarte w ust. 4 i 5 powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu Umowy lub umów ustanowienia zabezpieczeń, do czasu, w którym roszczenia osób trzecich, w tym roszczenia Obligatariuszy, Inwestorów, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje, potencjalnych inwestorów lub osób trzecich nie wygasną, a w przypadku zaspokojenia ich przez Administratora, do czasu naprawienia przez Emitenta wyniku z tego tytułu po stronie Administratora szkody i zwrotu poniesionych przez Administratora kosztów i wydatków.
 7. Postanowienia ust. 4 i 5 powyżej nie ograniczają praw Administratora do domagania się odszkodowania przysługującego mu na podstawie ogólnych przepisów prawa.
 8. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie ustalają, iż Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta z tytułu zaniechania działania lub działania, które podejmuje polegając na radzie lub informacji dostarczonej przez organ władzy państwowej, doradcę prawnego Emitenta, księgowego Emitenta lub innego doradcę Emitenta lub jego pracownika, który w przekonaniu Administratora - przy zachowaniu należytej staranności - ma kompetencję do udzielenia takiej rady lub informacji. Administrator może polegać na zawiadomieniu podpisanym przez upoważnione osoby Emitenta oraz innym dokumencie dostarczonym przez Emitenta, które to zawiadomienie lub dokument Administrator uważa za wymagany w związku z Umową lub umowami ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w związku, a jego działania podejmowane w związku z takim zawiadomieniem lub dokumentem uważa się za uzasadnione.
 9. Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec żadnego Obligatariusza za:
 - a. skuteczność realizacji lub egzekucji prowadzonej z zabezpieczeń;
 - b. prawdziwość oświadczeń złożonych przez Emitenta w niniejszej Umowie, WEO i Memorandum Informacyjnym;
 - c. wady prawne przedmiotów zabezpieczeń;
 - d. prawidłowość wyceny przedmiotów zabezpieczeń;
 - e. jakiekolwiek działania lub zaniechania Emitenta;
 - f. zaniechanie podejmowania działań w sytuacji braku środków finansowych koniecznych do ich podjęcia.
 10. Odpowiedzialność odszkodowawcza Administratora wynikająca z niniejszej Umowy ograniczona jest do wysokości pięciokrotności jednomiesięcznej stawki wynagrodzenia Administratora netto wskazanego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy. Ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy szkody wyrządzonej przez Administratora umyślnie. Administrator ponosi odpowiedzialność jedynie za szkody bezpośrednie, z wyłączeniem także odpowiedzialności Administratora za utracone korzyści.
 11. Administrator nie odpowiada majątkiem własnym za jakiekolwiek wierzytelności wynikające z emisji Obligacji.
 12. Administrator nie jest odpowiedzialny za prawidłowe i zgodne z przepisami przeprowadzenie emisji Obligacji.
 13. Administrator nie jest odpowiedzialny za jakąkolwiek szkodę, jeżeli nie zostanie prawidłowo powiadomiony przez Emitenta o okolicznościach mających wpływ na obowiązki Administratora.



14. Emitent oświadcza oraz akceptuje fakt, iż Administrator zawiera niniejszą Umowę oraz Umowy ustanowienia zabezpieczeń lub pozostające z nimi w związku, jedynie w oparciu o oświadczenia złożone przez Emitenta. Administrator nie dokonywał i nie był zobowiązany do dokonania jakiegokolwiek badania prawnego, a także nie przeprowadzał badania prawnego żadnego przedmiotu zabezpieczeń. Za jakąkolwiek niezgodność pomiędzy oświadczeniami i zapewnieniami złożonymi przez Emitenta, dotyczącymi ustanawianych zabezpieczeń odpowiedzialność gwarancyjną ponosi Emitent, jako podmiot który takie oświadczenia czy zapewnienie złożył.

§ 11

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. W związku z zawarciem niniejszej umowy Administrator zobowiązuje się do ochrony danych osobowych Inwestorów zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119/1 z 4.5.2016r.), dalej RODO, niezależnie od statusu Administratora jako Administratora (w rozumieniu RODO) lub przetwarzającego dane osobowe.
2. Niezależnie od powyższego Emitent oświadcza, iż wypełniać będzie wszelkie własne obowiązki administratora danych osobowych Inwestorów, w szczególności związane z ich przetwarzaniem. Emitent zobowiązany jest do wskazania, że podmiotem przetwarzającym dane osobowe Inwestorów będzie również Administrator.
3. W przypadku przetwarzania przez Administratora danych osobowych dane te będą przetwarzane przez czas niezbędny do wykonywania niniejszej Umowy.

§ 12

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Emitent zobowiązuje się, o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy oraz umów ustanowienia zabezpieczeń lub pozostających z nimi w związku, udzielić Administratorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wskazanym przez Administratora.
2. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne informacje przekazywane przez jedną Stronę drugiej Stronie w związku z Umową będą miały formę pisemną i będą dostarczane osobiście lub przesyłane za pośrednictwem listu poleconego lub poczty kurierskiej, za potwierdzeniem odbioru, na odpowiedni adres Strony wskazany na wstępie Umowy.
3. Zmiana danych adresowych Stron, która nastąpi w okresie obowiązywania Umowy, nie stanowi zmiany Umowy, ale wymaga powiadomienia drugiej Strony. W przypadku, gdy którakolwiek ze Stron zmieni swój adres, oświadczenia, zawiadomienia i inne informacje wysłane na jej dotychczasowy adres, dokonane przed odbiorem przez Stronę wysyłającą pisemnego powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, będzie uznane za skuteczne doręczone Stronie, która zmieniła adres.
4. Jeżeli oświadczenie, zawiadomienie lub inna informacja zostanie doręczona w Dniu Roboczym po godzinie 16:00 lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, oświadczenie, zawiadomienie lub inna informacja uważa się za doręczoną w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone.
5. Celem prowadzenia komunikacji roboczej i utrzymywania bieżących kontaktów, Strony wskazują następujące adresy:

a) dla Emitenta: info@olko.pl

b) dla Administratora Zastawu: m.grabek@g2law.pl

6. Strony mogą odrębnie postanowić, że Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne informacje przekazywane przez jedną Stronę drugiej Stronie w związku z Umową mogą następować przy wykorzystaniu poczty elektronicznej, zgodnie ze wskazaniem adresów jak w pkt. 5.

Strona 19 z 22



§ 13

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Z zastrzeżeniem pkt. 2 poniżej niniejsza Umowa została zawarta na czas określony, tj. na czas do dnia 31 grudnia 2023 roku.
 2. Niniejsza Umowa wygasa z dniem wygaśnięcia wszystkich zabezpieczeń.
 3. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
 4. Niniejsza Umowa nie może być jednostronnie rozwiązana przez Emitenta. Administrator może wypowiedzieć Umowę jedynie w razie zaistnienia ważnych powodów.
 5. W przypadku Administratora za ważny powód wypowiedzenia Umowy uznaje się, w szczególności:
 - a. zaleganie przez Emitenta z płatnością wynagrodzenia opisanego w § 9 pkt 1 i pkt 3 niniejszej Umowy, przez co najmniej 2 (dwa) miesiące;
 - b. brak niezwłocznej zapłaty przez Emitenta określonych w niniejszej umowie zaliczek na rzecz Administratora oraz zwrotu kosztów – pomimo wezwania;
 - c. brak realizacji przez Emitenta zobowiązań określonych w §2-8 niniejszej Umowy;
 - d. zmiana przepisów prawa, która uniemożliwi wypowiedzenie Umowy przez Administratora pomimo zaistnienia okoliczności opisanych w pkt a) - d) powyżej.
- W przypadku zaistnienia ważnego powodu Administrator może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 2 (dwu) tygodniowego okresu wypowiedzenia.
6. W każdym przypadku ustania obowiązywania Umowy, Administrator będzie uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed ustaniem obowiązywania Umowy. Wszelkie wynagrodzenia oraz zwrot kosztów i wydatków zapłacone Administratorowi do tego czasu nie będzie podlegało zwrotowi.
 7. Ogół praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (w tym praw i obowiązków przyszłych lub istniejących w dacie zbycia praw lub przejęcia długu) może zostać zbyty przez Administratora na inny podmiot, na co Emitent niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę.
 8. Na Emitencie spoczywa obowiązek zawiadomienia Obligatariuszy o ustaniu obowiązywania Umowy oraz o osobie nowego administratora.
 9. W przypadku zmiany administratora, Strony niniejszej Umowy zobowiązują się wykonać wszelkie czynności faktyczne i prawne konieczne do umożliwienia wykonania przez nowego administratora we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wynikających z umów o ustanowienie zabezpieczeń i przepisów prawa. Administrator zobowiązuje się wydać nowemu administratorowi wszelkie środki i dokumenty związane z ustanowionym zabezpieczeniem, udzielać mu niezbędnych informacji oraz współpracować z nim i Emitentem w celu dokonania zmiany administratora.
 10. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z zabezpieczeniami i zastawami rejestrowymi.

§ 14

KOSZTY

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy ponosi Emitent.
2. Emitent zobowiązuje się do spowodowania, że wszelkie koszty zawarcia umów ustanowienia zabezpieczeń (oraz ew. ich wpisania do właściwych rejestrów) poniesie Zastawca.



§ 15

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Żadne ze sformułowań zawartych w Umowie, ani w żadnym innym dokumencie związanym z Obligacjami lub dokumentami ustanowienia zabezpieczeń nie może być uznane lub interpretowane jako zobowiązanie Administratora do zaspokojenia jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Obligacji ze środków innych niż pochodzące od Emitenta lub z realizacji lub egzekucji z Zabezpieczeń lub Przedmiotu Zastawu Rejestrowego.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Administrator nie jest zobowiązany informować Obligatariuszy o zmianie Umowy.
4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się z jakiegokolwiek powodu nieważne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, a Strony zobowiązują się na wniosek którejkolwiek z nich do zastąpienia tych nieważnych postanowień postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.
5. Strony zobowiązują się do zachowania treści niniejszej Umowy w poufności. Zobowiązanie to nie wyłącza ujawnienia w całości lub w części treści tej Umowy doradcom Stron pod warunkiem, że doradcy Ci, będą zobowiązani do zachowania jej poufności, a także nie wyklucza ujawnienia jej w ramach wymaganych dokumentów sporządzanych w związku z emisją Obligacji lub wprowadzeniem jej do zorganizowanego systemu obrotu, a także w przypadku, gdy ujawnienie jej wymagane jest przez przepisy prawa lub przez właściwy sąd lub inny organ władzy publicznej w ramach przewidzianych prawem procedur. Zobowiązanie to nie wyłącza również ujawnienia treści niniejszej Umowy w ramach postępowania sądowego pomiędzy Stronami.
6. Administrator jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Emitenta o wystąpieniu okoliczności, o których mowa w art. 80 ust. 2 lub 5 Ustawy o Obligacjach.
7. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Administratora.
8. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego każda ze Stron otrzyma dwa egzemplarze.

Emitent:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

OLKOL

Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

BOGUSŁAW KOWALSKI

Prezes Zarządu

Administrator:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Margaretta Cielek

Załączniki:

1. Wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu Emitenta z rejestru przedsiębiorców KRS
2. Wyceny Przedmiotu Zastawu Rejestrowego;
3. Wycena Hipoteki.

OLKOL
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie



8. Warunki Emisji Obligacji serii A

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A



1



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH

SERII A

Przedmiotowy dokument powinien być udostępniany, czytany i rozumiany łącznie z Memorandum Informacyjnym, opublikowanym w związku z emisją Obligacji serii A Olkol sp. z o.o. z siedzibą w Oleśnicy.

1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „Administrator Zabezpieczenia” oznacza Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Puławska 41/5 (kod pocztowy: 02-508 Warszawa), NIP: 5211704261;
- 1.1.2. „Agent Emisji” oznacza PCDM pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.3. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest PCDM;
- 1.1.4. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.5. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW
- 1.1.6. „Dzień Emisji” oznacza Dzień Przydziału;
- 1.1.7. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni, w których wypłacane będą kwoty Odsetek;
- 1.1.8. „Dzień Przekroczenia Zapisów” oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji;
- 1.1.9. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji;
- 1.1.10. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.11. „Dzień Ustalenia Praw”, „Dzień Ustalenia Praw do Oprocentowania” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.12. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;



- 1.1.13. „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Emitent może dokonać przedterminowego Wykupu Obligacji;
- 1.1.14. „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Obligatariusz może żądać przedterminowego Wykupu Obligacji
- 1.1.15. „Dzień Wykupu” oznacza dzień 28 października 2023 roku, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta;
- 1.1.16. „Emitent”, „Spółka”, „Olkol” oznacza spółkę pod firmą OLKOL SP. Z O.O. z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600;
- 1.1.17. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.18. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu oferty w ramach Oferty Publicznej;
- 1.1.19. „Grupa”, „Grupa Kapitałowa” – oznacza Olkol oraz podmioty z nim powiązane w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
- 1.1.20. „Hipoteka” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, które będzie ustanowione na nieruchomości o numerze księgi Wieczystej numer KR1P/00118902/8;
- 1.1.21. „Inwestor” oznacza podmiot, do którego została skierowana oferta objęcia Obligacji w ramach Oferty Publicznej;
- 1.1.22. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.23. „Kodeks Cywilny”, „kc” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.24. „Kodeks postępowania cywilnego”, „kpc” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.25. „Kodeks spółek handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.26. „Memorandum Informacyjne” oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi podstawę prowadzenia Oferty Publicznej;
- 1.1.27. „Nieruchomość” oznacza prawo własności nieruchomości położonej w Krakowie, ul. Białoprądnicka 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 położonej w miejscowości Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8;
- 1.1.28. „PCDM”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126;



- 1.1.29. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe serii A, emitowane w serii przez Emitenta zgodnie z dokumentacją emisyjną, tj. Warunkami Emisji Obligacji oraz zaoferowane w związku z opublikowaniem Memorandum Informacyjnego, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.30. „Obligatariusz”** oznacza właściciela Obligacji, tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,
 - (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciela Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.31. „Odsetki”** lub **„Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, które zostanie spełnione przez Emitenta w sposób cykliczny w zw. emisją Obligacji na zasadach określonych w dokumentacji emisyjnej;
- 1.1.32. „Oferta”, „Oferta Publiczna”** oznacza ofertę publiczną Obligacji serii A Olkol sp. z o.o.;
- 1.1.33. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w dniu utworzenia Ewidencji (włącznie) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub w odniesieniu do wykupywanych Obligacji przed Dniem Wykupu odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.34. „PDOF”** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- 1.1.35. „PDOP”** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 1.1.36. „Prawo dewizowe”** oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe;
- 1.1.37. „Przypadek Naruszenia”** oznacza nastąpienia zdarzenia, które powoduje, że Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji za wyjątkiem przyczyn wskazanych w Ustawie o Obligacjach;
- 1.1.38. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.39. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.40. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.41. „Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.42. „Rozporządzenie 2017/1129”, „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;



- 1.1.43. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości;
- 1.1.44. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który przyjął ofertę w ramach Oferty Publicznej;
- 1.1.45. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.46. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.47. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.48. „Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”- oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych;
- 1.1.49. „Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn” oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn;
- 1.1.50. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.51. „Warunki Emisji” warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte przez Emitenta w dniu 13 października 2021 roku;
- 1.1.52. „Wykup” – oznacza wykup Obligacji w rozumieniu art. 74 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.53. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.54. „Zastaw” oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy i Zastaw Zwykły;
- 1.1.55. „Zastaw Rejestrowy” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, które ma zostać ustanowione na udziałach spółki PONAR sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu;
- 1.1.56. „Zastaw zwykły” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w art. 306 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 1.1.57. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.58. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w Punkcie 1 w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże Punkcie 1 znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3. Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4. Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5. Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji do przepisu prawa należy interpretować, jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.
- 2. **INFORMACJE O OBLIGACJACH**
- 2.1. Emitent Obligacji



- 2.1.1 Emitentem Obligacji jest **OLKOL SP. Z O.O.** z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600.
- 2.1.2 Stroną internetową Emitenta, na której będą publikowane wszelkie ogłoszenia, oświadczenia, dokumenty, w tym Memorandum Informacyjne jest: www.olkol.pl.
- 2.2. Rodzaj Obligacji
 - 2.2.1 Przedmiotem emisji jest 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu i zostaną zapisane w Ewidencji.
 - 2.2.2 Podmiotem pełniącym funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącym Ewidencję będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.
- 2.3. Wartość nominalna jednej Obligacji i jej cena emisyjna
 - 2.3.1 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych. Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
 - 2.3.2 Emitent oferuje do 11 000 (słownie: jedenaście tysięcy) Obligacji. łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji oferowanych wynosi 11 000 000,00 (słownie: jedenaście milionów 00/100) złotych.
- 2.4. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
 - 2.4.1 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.U.UE.L.2017.168.12 z późn. zm.), w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie i na podstawie uchwały nr 1/10/2021 Zarządu Emitenta z dnia 13 października 2021 r. w sprawie emisji Obligacji serii A i przyjęcia Warunków Emisji.
 - 2.4.2 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW.
- 2.5. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
 - 2.5.1 Dniem Przydziału jest dzień 29 października 2021 r.
 - 2.5.2 Dniem rozpoczęcia oferowania Obligacji jest 13 października 2021 r. W tym dniu zostanie udostępnione Memorandum Informacyjne.
- 2.6. Próg Emisji
 - 2.6.1 Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.7. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do kwoty Wykupu
 - 2.7.1 Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Warunki Emisji Obligacji.
 - 2.7.2 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą należność główną, kwotę Odsetek za Okres



Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

- 2.7.3 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 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.
- 2.7.4 Dniem Wykupu będzie 28 października 2023 roku.
- 2.7.5 Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji przedterminowego Wykupu Obligacji przez Emitenta lub Obligatariuszy.
- 2.7.6 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą Wykupu.
- 2.7.7 Emitent dokona Wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu Wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku Obligatariusza wskazanego w Formularzu Zapisu, rachunku pieniężnego Obligatariusza służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

3.1. Sposób ustalenia wysokości Oprocentowania

- 3.1.1 Obligacje serii A oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,0% (słownie: siedem procent).
- 3.1.2 Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000,00 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

1.000,00 zł - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

O - odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

r - stopa procentowa Obligacji,

D = dk+1-dp - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

- 3.1.3 Wysokość Odsetek będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.
- 3.1.4 Wszelkie odsetki za opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu Cywilnego, naliczane będą w wysokości zgodnej z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
- 3.1.5 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od dnia utworzenia Ewidencji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.1.6 Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki naliczane będą w okresie od dnia utworzenia Ewidencji (włącznie z tym dniem) do: Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 3.1.7 Dniem Ustalenia Praw do Oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:



- a) złożenia przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania wcześniejszego Wykupu oraz
- b) złożenia przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania wcześniejszego Wykupu oraz
- c) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz
- d) 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3.2. Termin wypłaty oprocentowania

- 3.2.1 Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.
- 3.2.2 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 3.2.3 Pierwszy Dzień Płatności Odsetek nastąpi w dniu 28 kwietnia 2022 roku, tj. po upływie 6 (słownie: sześciu) miesięcy od dnia utworzenia Ewidencji.

Okres Odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem)	Dzień ustalenia Praw do Odsetek/Wykupu
I	Utworzenie Ewidencji	28 kwietnia 2022	21 kwietnia 2022
II	29 kwietnia 2022	28 lipca 2022	21 lipca 2022
III	29 lipca 2022	28 października 2022	21 października 2022
IV	29 października 2022	28 stycznia 2023	23 stycznia 2023
V	29 stycznia 2023	28 kwietnia 2023	21 kwietnia 2023
VI	29 kwietnia 2023	28 lipca 2023	21 lipca 2023
VII	29 lipca 2023	28 października 2023	23 października 2023

3.3. Wypłata świadczeń z Obligacji

- 3.3.1 Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego Wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.
- 3.3.2 Wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, wskazanego na Formularzu Zapisu lub na inny rachunek przez niego wskazany.



- 3.3.3 Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN). Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.
- 3.3.4 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza. W przypadku opóźnienia w wypłacie świadczeń wynikających z Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.
- 3.3.5 Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.
- 3.3.6 W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 3.3.7 Wypłata Odsetek będzie następowała za pośrednictwem lub bez pośrednictwa KDPW.
- 4. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 4.1. Zasady ogólne**
- 4.1.1 Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych, przy czym dokonanie zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Warunków Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach.
- 4.1.2 Emitent nie wyklucza dokonania kolejnych emisji obligacji w przyszłości. Zabezpieczenia ustanowione w ramach niniejszej emisji Obligacji zabezpieczają z równym pierwszeństwem wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, w tym również w ramach kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane, z zastrzeżeniem, że wówczas wartości zabezpieczeń musi zostać utrzymana na poziomie co najmniej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych obligacji, na co Obligatariusze wyrażają zgodę, o ile łączna wartość nominalna wyemitowanych obligacji nie przekroczy w jednym czasie 18.000.000,00 zł (słownie: osiemnaście milionów złotych), co oznacza, że maksymalna suma hipoteczna zabezpieczająca wszystkie serie będzie wynosiła 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony). Nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia spowodowanie wpisu jakiegokolwiek zabezpieczenia na rzecz obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane, z równym pierwszeństwem jak Obligatariuszy do łącznej kwoty wyżej wskazanej, nawet jeśli będzie to wymagało podjęcia przez Emitenta, Administratora Zabezpieczeń lub podmiot ustanawiający zabezpieczenie działań nieprzewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji, Memorandum Informacyjnym lub umowie z Administratorem Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany, aby w takim przypadku wyrazić zgodę na dodatkowe zabezpieczenia obligatariuszy kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM z równym pierwszeństwem jak Obligacje serii A. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości przedmiotowe postanowienie ma zastosowanie do wszelkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji serii A, w tym Zastawu oraz Hipoteki.
- 4.1.3 łączna wartość zabezpieczeń Obligacji powinna utrzymywać się na poziomie nie niższym niż 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości istniejących w danym momencie obligacji Emitenta,



liczonej według ceny emisyjnej, co w przypadku wyemitowania i objęcia wszystkich Obligacji (obligacji serii A) oznacza kwotę nie mniejszą niż 16.500.000 zł (słownie: szesnaście milionów pięćset tysięcy złotych). Emitent, zastawca Zastawu Rejestrowego właściciel Nieruchomości jest uprawniony, po dniu 1 maja 2022 roku, do żądania zmniejszenia sumy hipotecznej lub najwyższej sumy zabezpieczenia dla Zastawu Rejestrowego, jeśli łączna wartość wyemitowanych i przydzielonych obligacji Emitenta pomnożona przez 150% będzie niższa niż 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) – każdorazowo do wartości wynoszącej 150% obligacji wszystkich serii Emitenta wyemitowanych i przydzielonych.

- 4.1.4 W związku z tym, w celu zapewnienia wskazanej wartości dopuszcza się sytuację, w której może nastąpić zmniejszenie wartości pojedynczego zabezpieczenia poniżej wartości wynikającej z dotychczasowej jego wyceny, o ile łączna wartość wszystkich zabezpieczeń, według obowiązującej w danym momencie ich wyceny, nie będzie niższa niż wskazany wyżej poziom.
 - 4.1.5 Sposób realizacji zabezpieczeń określi umowa Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń. Umowa może w szczególności określić minimalną ilość Obligacji, których posiadacze mogą wystąpić o rozpoczęcie prowadzenia czynności przez Administratora Zabezpieczeń.
 - 4.1.6 Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeśli będzie działał według instrukcji Obligatariuszy i jednocześnie w zgodzie z umową z Emitentem, WEO i Memorandum Informacyjnym oraz jeśli zaniechał działania przy braku stosownych wniosków Obligatariuszy, które według WEO, Memorandum Informacyjnego i umowy z Emitentem zobowiązuje go do działania. Administrator Zabezpieczeń może uzależnić swoje działania od pokrycia ich kosztów przez Emitenta lub Obligatariuszy.
 - 4.1.7 W przypadku, gdy Emitent lub podmiot trzeci jest zobowiązany ustanowić zabezpieczenia lub podjąć czynności związane z ustanowieniem zabezpieczenia do końca Dnia Przydziału i tego dnia nie ustanowi zabezpieczenia, jest on zobowiązany do niezwłocznego spowodowania ustanowienia zabezpieczeń.
- 4.2. Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone przed Dniem Emisji, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 4.2.1 **Weksel własny:**
 - a) Weksel własny wystawiony zostanie przez Emitenta przed Dniem Emisji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku wystawieniem przez Emitenta weksła własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń stosowne porozumienie wekslowe.
 - b) Porozumienie wekslowe upoważnia Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksła własnego w przypadkach określonych jako powodujących skutek w postaci wykupu Obligacji. Wypełnienie weksła może nastąpić do dnia 28 października 2025 roku. Po upływie tego terminu lub po dokonaniu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji weksel własny zostanie zwrócony Emitentowi.
 - c) Maksymalna kwota na jaką Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel własny wyniesie 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
 - d) Na podstawie wypełnionego weksła własnego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.
 - 4.2.2 **Oświadczenie o poddaniu się egzekucji**
 - a) Nie później niż do końca Dnia Przydziału, Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji do wysokości stanowiącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 28 października 2025 roku oraz



będzie uprawniony do wielokrotnego zawracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.

- b) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

4.2.3 Zastaw na udziałach Ponar sp. z o.o.

- a) Obligacje będą zabezpieczone zastawem zwykłym („Zastaw Zwykły”) oraz zastawem Rejestrowym („Zastaw Rejestrowy”), łącznie zwane dalej „Zastawami” na poniższe przedstawionych zasadach.
- b) Przedmiotem Zastawu Rejestrowego będzie 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) udziałów zastawcy w kapitale zakładowym, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) w Spółce Ponar sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu, ul. Stolarska 21, 34-300 Żywiec, zarejestrowanej w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000209243, NIP: 6751235592, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Zastaw zostanie ustanowiony przez spółkę CORSAIR sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 11/CD18, 40-082 Katowice, zarejestrowaną w rejestrze prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000210925, NIP: 5532292098.
- c) Wartość udziałów, na dzień 31 sierpnia 2021 roku wynosząca łącznie 30.691.066,61 zł (słownie: trzydzieści milionów sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt sześć złotych 61/100) została ustalona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez Małgorzatę Kuczewską – Łaską - rzeczoznawcę. Została ona wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- d) Przedmiot Zastawu nie jest przedmiotem innego obciążenia i nie zostaną dokonane jakiegokolwiek czynności skutkujące powstaniem takiego obciążenia w przyszłości oprócz prawa równego pierwszeństwa dla obligacji kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta, w szczególności nie będą obciążone w okresie trwania Zastawu, w sposób, który dawałby podmiotom trzecim wyższe pierwszeństwo zaspokojenia
- e) Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony);
- f) Zgody korporacyjne wymagane ze strony zastawcy do skutecznego obciążenia udziałów w kapitale zakładowym zastawcy Zastawem zostaną przedłożone Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Przydziału.
- g) Umowa zastawnicza, na mocy której zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy zostanie zawarta pomiędzy zastawcą, a Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Wniosek do sądu o wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów zostanie złożony w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ww. zawarcia umowy zastawniczej.
- h) Zastaw Rejestrowy będzie stanowić prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem ewentualnego równego pierwszeństwa obligacji kolejnych serii wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM, jeśli zostaną wyemitowane przez Emitenta. W przypadku gdyby jednak sąd nie uznał ustanowienia tego rodzaju zabezpieczenia w



odniesieniu do tych serii, Zastaw Rejestrowy będzie ustanawiany osobno na każdą z serii obligacji z równym pierwszeństwem zaspokojenia.

- i) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia wszelkich oświadczeń i podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zapewnienia takim nowym zastawom rejestrowym na przedmiocie Zastawu równego pierwszeństwa z Zastawem Rejestrowym.
- j) Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń stosowną umowę. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu nastąpi według wyboru Administratora Zabezpieczeń: w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego; przez przejęcie na własność przedmiotu Zastawu Rejestrowego według wartości ustalonej w oparciu o wycenę zleconą przez Administratora Zabezpieczeń wybranemu przez niego profesjonalnemu podmiotowi, na koszt i ryzyko Emitenta lub w drodze przetargu publicznego przeprowadzonego przez notariusza albo komornika.
- k) Do czasu dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 (sześciu) miesięcy od jego prawomocnego wpisu, zabezpieczenie Obligacji będzie stanowił Zastaw Zwykły.
- l) W terminie do końca Dnia Przydziału zostaną zawarte umowy zastawnicze pomiędzy zastawcą, a Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie których zostanie ustanowiony Zastaw Zwykły.
- m) Zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Zwykłego nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- n) Zastaw Zwykły wygaśnie z chwilą dokonania prawomocnego wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów i upływu 6 (sześciu) miesięcy od ww. wpisu.

4.2.4 Hipoteka

- a) Ustanawia się hipotekę umowną w rozumieniu art. 65 ust. 1 ukwł, stanowiącą zabezpieczenie Obligacji („Hipoteka”), która zostanie ustanowiona przez Ponar sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu na rzecz (działającego na rachunek Obligatariuszy) Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie, ul. Białoprądnicka 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 położonej w miejscowości Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8 („Nieruchomość”).
- b) Wartość Nieruchomości została wyceniona na kwotę 8.525.700 (słownie: osiem milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych).
- c) Nieruchomość stanowiąca przedmiot Hipoteki została poddana wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego Maciej Mrocza, który sporządził operat szacunkowy. Podmiot ten został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- d) Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony).



- e) Zgody korporacyjne wymagane po stronie właściciela Nieruchomości do skutecznego obciążenia Hipoteki zostaną przedłożone Administratorowi Zabezpieczeń w terminie do Dnia Przydziału.
- f) Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną na pierwszym miejscu na kwotę 4.000.000 (słownie: cztery miliony złotych) zł na rzecz Uniqua TU S.A. z siedzibą w Łodzi.
- g) Ustanowienie Hipoteki nastąpi po Dniu Przydziału poprzez złożenie w terminie do końca Dnia Przydziału w drodze stosownego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, które zostanie złożone przez właściciela Nieruchomości Administratorowi Zabezpieczeń (jako administratorowi Hipoteki) i będzie warunkiem (niewyłącznym) przekazania środków uzyskanych z Emisji na rachunek Emitenta.
- h) Hipoteka wpisana zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia. Hipoteka zabezpiecza wszystkie obligacje Emitenta, w tym Obligacje oraz obligacje kolejnych serii, jeśli zostaną wyemitowane wyemitowane przez Emitenta za pośrednictwem PCDM.
- i) Hipoteka może zostać podzielona i wpisana na dwóch lub większej ilości wolnych miejsc hipotecznych, przy czym w każdym przypadku będą to następujące po sobie miejsca poczynając od drugiego.
- j) Ponadto, Administratorowi Zabezpieczeń, działającemu jako administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach w imieniu i na rzecz Obligatariuszy przysługujące roszczenie o przeniesienie jego Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne, na co właściciel Nieruchomości wyrazi zgodę, składając oświadczeniu o ustanowieniu Hipoteki.
- k) Emitent zobowiązuje się do spowodowania opróżnienia pierwszego miejsca hipotecznego w terminie do dnia przypadającego na 9 (dziewięć) miesięcy od Dnia Przydziału i w tym samym terminie do spowodowania złożenia przez właściciela Nieruchomości wniosku o przeniesienie Hipoteki na pierwsze miejsce w wykonaniu roszczenia przysługującego Administratorowi Zabezpieczeń, działającemu jako administrator hipoteki w rozumieniu Ustawy o Obligacjach w imieniu i na rzecz Obligatariuszy.
- l) Ponadto, niezależnie od powyższego, każdorazowo w razie wykreślenia wpisu znajdującego się na wyższym miejscu na to opróżnione miejsce będzie wpisywane, stanowiące część Hipoteki, roszczenie znajdujące się bezpośrednio za nim.
- m) Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- n) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 ust. 1 pkt. 5 lub 6 kpc.
- o) Szczegółowe kwestie dotyczące zaspokojenia z Hipoteki określa Umowa z Administratorem Zabezpieczeń.
- p) Emitent spowoduje ponadto, że właściciel Nieruchomości złoży ponadto na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 6 kpc do kwoty odpowiadającej 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony) w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującej Obligatariuszom i Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie do dnia 28 października 2025 roku oraz wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.

5. CEL EMISJI

14



- 5.1. Celem Emisji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Emitenta oraz na realizację kontraktów remontowych z kontrahentami Emitenta.
- 6. WARUNKI PRYZDZIAŁU OBLIGACJI**
- 6.1. Przydział Obligacji zostanie dokonany w dniu 29 października 2021 roku.
- 6.2. Przekazanie środków z Emisji z rachunku PCDM na rachunek Emitenta mogą zostać dokonane jedynie po kumulatywnym spełnieniu się następujących warunków:
- 6.2.1 przedstawieniu PCDM uchwały przydziałowej, sporządzonej zgodnie z przepisami prawa i Memorandum Informacyjnym;
- 6.2.2 przedstawieniu Administratorowi Zabezpieczeń dokumentów i zgód korporacyjnych podmiotów trzecich niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń;
- 6.2.3 ustanowieniu Zastawu Zwyczajnego na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnym;
- 6.2.4 złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz złożeniu wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wpis Hipoteki;
- 6.2.5 potwierdzeniu przez Agenta Emisji prawidłowości przeprowadzenia Emisji.
- 6.3. Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligację, zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym.
- 6.4. Jeżeli liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligację zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.
- 6.5. Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać zasadom przedstawionym poniżej.
- 6.6. Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).
- 6.7. Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane.
- 6.8. Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.
- 6.9. Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli i opłacili zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność

15



- wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek oraz tego samego dnia) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecyjną, tj. według własnego uznania Emitenta.
- 6.10. Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.
- 6.11. Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostanie opublikowane Memorandum Informacyjne.
- 7. PRZEDTERMINOWY WYKUP**
- 7.1. Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego Wykupu Obligacji w przypadku:
- 7.1.1 gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o Obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych poniżej;
- 7.1.2 żądania wcześniejszego Wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych poniżej.
- 7.2. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy
- 7.2.1 Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu Wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.
- 7.2.2 Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, 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.
- 7.2.3 Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają Wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie: (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu wcześniejszego Wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.
- 7.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza
- 7.3.1 Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji tylko w przypadku i zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji oraz Memorandum Informacyjnym;
- 7.3.2 W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi.
- 7.3.3 Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu Wykupowi. Obligatariusz może żądać Wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.
- 7.3.4 Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 7.3.5 Zawiadomienie z żądaniem przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres PCDM, Administratora Zabezpieczeń i Emitenta.



- 7.3.6 Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji. Realizując żądania wcześniejszego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 7.4. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza związany z naruszeniem przez Emitenta innych obowiązków
- 7.4.1 Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji w przypadku „Przypadki Naruszenia”:
- a) braku uzyskania przez Emitenta lub jego spółki zależne, przychodów ze sprzedaży z kontrahentem PKP Intercity S.A. na poziomie minimum 34.000.000,00 zł w roku 2022 oraz 31.000.000,00 zł w pierwszym półroczu 2023, wykazanych w sprawozdaniach finansowych (co najmniej bilans, rachunek wyników oraz zestawienie zmian w kapitale własnym) odpowiednio w rocznym sprawozdaniu finansowym i półrocznym bilansie. Emitent zobowiązuje się sporządzić sprawozdania w terminie 150 (sto pięćdziesiąt dni) od daty zakończenia okresu oraz przekazać je Administratorowi Zabezpieczeń oraz PCDM w terminie 15 dni;
 - b) odstąpienie przez PKP Intercity S.A. z winy Emitenta od umów trwających w Dniu Emisji zawartych z Emitentem lub jego spółkami zależnymi. Przypadkiem Naruszenia nie będzie wygaśnięcie umowy w związku z wykonaniem umowy lub zastąpienie umowy jaką kontrahenci wypowiedzą, inną, ekwiwalentną lub wyższą umową co do wartości kontraktu.
 - c) rozporządzenie więcej niż 50% udziałami Emitenta przez jego udziałowca na Dzień Emisji za cenę lub po wartości niższej niż wartość godziwą;
 - d) w przypadku, o którym mowa w pkt. c – nieprzekazanie w terminie 7 dni na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń lub PCDM dokumentu wyceny przedsiębiorstwa Emitenta, stanowiącego podstawę transakcji, sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria profesjonalizmu i niezależności;
 - e) brak złożenia do rejestru zastawów przez Emitenta w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji wniosku o wpis Zastawu Rejestrowego;
 - f) brak złożenia wniosku o ujawnienie Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym do dnia przypadającego w terminie 9 miesięcy od Dnia Przydziału;
 - g) Emitent wypłaci dywidendę lub jej ekonomiczny ekwiwalent w jakiegokolwiek wysokości;
 - h) Emitent będzie posiadał na koniec jakiegokolwiek kwartału kalendarzowego po 1 stycznia 2022 roku wymagalne zobowiązania powyżej kwoty 2.500.000,00 (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy) złotych z wyłączeniem zobowiązań względem podmiotów powiązanych oraz Ponar sp. z o.o.;
 - i) wobec Emitenta zostaną wszczęte postępowania egzekucyjne na kwotę co najmniej 2.500.000,00 (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych) zł z wyłączeniem postępowania ujawnionego w punkcie 10 Rozdziału V Memorandum;
 - j) wszczęcie postępowań upadłościowego, likwidacyjnego lub restrukturyzacyjnego Emitenta;
 - k) wystąpienie przesłanek niewypłacalności Emitenta ;



- l) niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- 7.4.2 Emitent zobowiązuje się niezwłocznie podać do publicznej wiadomości na stronie internetowej www.olkol.pl, a także listownie na adres Administratora Zabezpieczeń oraz PCDM informację o wystąpieniu Przypadku Naruszenia.
- 7.4.3 Emitent przed podjęciem czynności, stanowiącej Przypadek Naruszenia może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy, celem wyrażenie zgody na podjęcie decyzji. W przypadku pozytywnej uchwały dana czynność nie będzie powodowała powstania prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza.
- 7.4.4 Emitent zobowiązany będzie dokonać przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- 7.4.5 Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres PCDM, Administratora Zabezpieczenia i Emitenta.
- 7.4.6 Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji. Realizując żądania wcześniejszego Wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 7.5. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta
- 7.5.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego Wykupu całości lub części Obligacji serii A na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji serii A w wyznaczonym przez Emitenta dniu („Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”).
- 7.5.2 Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego Wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.
- 7.5.3 Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego Wykupu (Wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy.
- 7.5.4 Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających



wcześniejszemu Wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji.

- 7.5.5 Każdorazowo w przypadku skorzystania z wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia wcześniejszego Wykupu. W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji serii A, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie). Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

8. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 8.1. Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 8.2. Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji, Memorandum Informacyjnego oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 8.3. Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszych Warunków Emisji.

9. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE I ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Obowiązki informacyjne Emitenta względem Obligatariuszy będą wykonywane poprzez stosowne publikacje na stronie internetowej Emitenta lub w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

10. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

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

11. OPODATKOWANIE

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

12. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 12.1. Do Dnia Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do wycofania zgody nabycie Obligacji w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia.
- 12.2. Po Dniu Przydziału Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
- 12.2.1 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń lub prowadzącego Ewidencję;
- 12.2.2 podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
- 12.2.3 sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty



treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

- 12.2.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta, chyba że coś innego będzie wynikało z Memorandum Informacyjnego.

13. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

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

14. ZAŁĄCZNIKI

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

- 14.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

- Załącznik nr 1: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy
Załącznik nr 2: Wycena udziałów w spółce Ponar sp. z o.o.
Załącznik nr 3: Wycena Nieruchomości

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko Bogusław Kowalski

Stanowisko: Prezes Zarządu



OLKOL
Bogusław Kowalski
Prezes Zarządu

9. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

SPÓŁKI OLKOL SP. Z O.O.

W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI SERII A

1.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest organem powołanym w związku z treścią art. 46 Ustawy o Obligacjach dla serii A obligacji spółki Olkol Sp. z o.o. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) w przypadkach i terminach określonych w Warunkach Emisji;
 - 2) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości oraz Obligacji umorzonych, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
 - 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczeń.

2.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

3.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.
2. Udział w zgromadzeniu obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie.

4.

1. Obligacje zapisane w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji, o którym mowa w art. 7a Ustawy o Obrocie, dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie wystawione przez agenta emisji, potwierdzające, że obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

5.

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

6.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

7.

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

8.

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:
 - 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
 - 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
 - 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
 - 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
 - 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:
 - 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
 - 2) zgodny na podjęcie przez Emitenta określonych czynności;
 - 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

9.

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

10.

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/20 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

11.

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

12.

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

13.

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

14.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

15.

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

16.

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

17.

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

18.

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - a. łączną liczbę głosów ważnych,
 - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
 - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

19.

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.

2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusz lub Administrator Zabezpieczeń ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

20.

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

21.

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

22.

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

10. Definicje i objaśnienia skrótów.

1. „Administrator Zabezpieczenia” oznacza Magdalena Grabek Kancelaria Radcy Prawnego, ul. Puławska 41/5 (kod pocztowy: 02-508 Warszawa), NIP: 5211704261;
2. „Agent Emisji” oznacza PCDM pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
3. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest PCDM;
4. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
5. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW;
6. „Dzień Emisji” oznacza Dzień Przydziału;
7. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni, w których wypłacane będą kwoty Odsetek;
8. „Dzień Przekroczenia Zapisów” oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji;
9. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji;
10. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
11. „Dzień Ustalenia Praw”, „Dzień Ustalenia Praw do Oprocentowania” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
12. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
13. „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Emitent może dokonać przedterminowego Wykupu Obligacji.;
14. „Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza” ” oznacza dzień, w którym zgodnie z dokumentacją emisyjną, Obligatariusz może żądać przedterminowego Wykupu Obligacji
15. „Dzień Wykupu” oznacza dzień 28 października 2023 roku, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta;
16. „Emitent”, „Spółka”, „Olkol” oznacza spółkę pod firmą OLKOL SP. Z O.O. z siedzibą w Oleśnicy, ul. Moniuszki 20, 56-400 Oleśnica, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000552751, o kapitale zakładowym w wysokości 8.000.000,00, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 9112010600;
17. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
18. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu oferty w ramach Oferty Publicznej;

19. „Grupa”, „Grupa Kapitałowa” – oznacza Olkol oraz podmioty z nim powiązane w rozumieniu Ustawy o rachunkowości;
20. „Hipoteka” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w rozumieniu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, które będzie ustanowione na nieruchomości o numerze księgi Wieczystej numer KR1P/00118902/8;
21. „Inwestor” oznacza podmiot, do którego została skierowana oferta objęcia Obligacji w ramach Oferty Publicznej;
22. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
23. „Kodeks Cywilny”, „kc” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
24. „Kodeks postępowania cywilnego”, „kpc” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
25. „Kodeks spółek handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
26. „Memorandum Informacyjne” oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi podstawę prowadzenia Oferty Publicznej;
27. „Nieruchomość” oznacza prawo własności nieruchomości położonej w Krakowie, ul. Białoprądnicka 5, składającej się z działek 509/2, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 509/7, 509/8, 509/9, 509/10, 509/11, 509/12, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/17, 509/18 położonej w miejscowości Kraków, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb nr 42 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00118902/8;
28. „PCDM”, „Firma Inwestycyjna” oznacza spółkę pod firmą Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126;
29. „Obligacje” oznacza instrumenty finansowe serii A, emitowane w serii przez Emitenta zgodnie z dokumentacją emisyjną, tj. Warunkami Emisji Obligacji oraz zaoferowane w związku z opublikowaniem Memorandum Informacyjnego, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
30. „Obligatariusz” oznacza właściciela Obligacji, tj.:
 - a. w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji,
 - b. w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub - w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym - podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
31. „Odsetki” lub „Oprocentowanie” oznacza świadczenie Emitenta, które zostanie spełnione przez Emitenta w sposób cykliczny w zw. emisją Obligacji na zasadach określonych w dokumentacji emisyjnej;
32. „Oferta”, „Oferta Publiczna” oznacza ofertę publiczną Obligacji serii A Olkol sp. z o.o.;
33. „Okres Odsetkowy” oznacza okres rozpoczynający się w dniu utworzenia Ewidencji (włącznie) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) , a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub w odniesieniu do wykupywanych Obligacji przed Dniem Wykupu odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
34. „PDOF” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;

35. „PDOP” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
36. „Prawo dewizowe” oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe;
37. „Przypadek Naruszenia” oznacza nastąpienia zdarzenia, które powoduje, że Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego Wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego Wykupu tych Obligacji za wyjątkiem przyczyn wskazanych w Ustawie o Obligacjach;
38. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
39. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
40. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
41. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
42. „Rozporządzenie 2017/1129”, „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;
43. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości;
44. „Subskrybent” oznacza Inwestora, który przyjął ofertę w ramach Oferty Publicznej;
45. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
46. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
47. „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;
48. „Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych” - oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych;
49. „Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn” oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn;
50. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
51. „Warunki Emisji” warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte przez Emitenta w dniu 13 października 2021 roku;
52. „Wykup” – oznacza wykup Obligacji w rozumieniu art. 74 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
53. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
54. „Zastaw” oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy i Zastaw Zwykły;
55. „Zastaw Rejestrowy” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w Ustawie z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, które ma zostać ustanowione na udziałach spółki PONAR sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu;
56. „Zastaw zwykły” oznacza ograniczone prawo rzeczowe, o którym mowa w art. 306 § 1 Kodeksu cywilnego;
57. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
58. „zł”, „złoty” lub „PLN” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.