

## NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii C, wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie



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

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

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

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 23 czerwca 2025 r.

## I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

## 1.1 Emitent

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

W imieniu Emitenta:



Signed by /  
Podpisano przez:  
Joanna Maria  
Szafranek  
Date / Data: 2025-  
06-23 16:08



Signed by /  
Podpisano przez:  
Arie Koren  
Date / Data:  
2025-06-23 16:36

## 1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii C spółki Okam Capital sp. z o.o. została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej dla obligacji serii C są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:



Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2025.06.23  
17:10:13 +02'00'



Elektronicznie  
podpisany przez  
Radosław Krzyżak  
Data: 2025.06.23  
16:09:51 +02'00'

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Okam Capital sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa
Telefon:	22 435 47 87
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:okam@okam.pl">okam@okam.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.okam.pl">www.okam.pl</a>
Numer KRS:	0000350690
REGON:	142339688
NIP:	7010226264
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI	2594001ZMY42P5LMN963

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

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Arie Koen Prezes Zarządu
- Piotr Tuzinek Członek Zarządu
- Anna Watkowska Członek Zarządu
- Joanna Szafranek Członek Zarządu
- Marcin Michalec Członek Zarządu

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki upoważnieni są: członek zarządu działający łącznie z prezesem zarządu. W przypadku, gdy nie zostanie powołany prezes zarządu, do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki upoważnionych jest trzech członków zarządu działających łącznie.

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

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

**2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy**

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Numer telefonu:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Numer faksu:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<p>wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</p> <p>złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</p> <p>sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</p> <p>udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</p>

## Spis treści

<b>I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ .....</b>	<b>2</b>
1.1 Emitent.....	2
<b>1.2 Autoryzowany Doradca .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Wstęp.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Podstawowe informacje o Emitencie.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....</b>	<b>3</b>
<b>2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy .....</b>	<b>4</b>
<b>III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>8</b>
3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	8
3.1.1. Ryzyko spadku cen mieszkań .....	8
3.1.2. Ryzyko utraty płynności finansowej.....	9
3.1.3. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi.....	9
3.1.4. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....	10
3.1.5. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.....	10
3.1.6. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania .....	11
3.1.7. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	11
3.1.8. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich .....	12
3.1.9. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych .....	12
3.1.10. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji .....	13
3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzaniem do obrotu instrumentami dłużnymi .....	13
3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	13
3.2.2. Ryzyko stopy procentowej.....	14
3.2.3. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW .....	16
3.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji .....	17
3.2.5. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	17
3.2.6. Ryzyko niewypisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem .....	17
3.2.7. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną.....	18

3.2.8. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń .....	18
3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	18
3.2.10. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	19
3.2.11. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie .....	19
3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego.....	19
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami.....	19
3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	20
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	22
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	22
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....	23
<b>IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>25</b>
<b>4.1 Cel emisji .....</b>	<b>25</b>
<b>4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....</b>	<b>25</b>
<b>4.3 Wielkość emisji .....</b>	<b>25</b>
<b>4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....</b>	<b>25</b>
<b>4.5 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....</b>	<b>26</b>
<b>4.6 Wykup Obligacji .....</b>	<b>27</b>
4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	27
4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	27
<b>4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....</b>	<b>27</b>
<b>4.8 Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....</b>	<b>28</b>
<b>4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy .....</b>	<b>30</b>
<b>4.10 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .....</b>	<b>30</b>
<b>4.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....</b>	<b>32</b>
<b>4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych</b>	

---

.....	32
<b>4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne .....</b>	<b>32</b>
<b>4.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....</b>	<b>32</b>
<b>4.15 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....</b>	<b>32</b>
<b>V. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....</b>	<b>42</b>
<b>5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....</b>	<b>50</b>
<b>5.4. Warunki Emisji Obligacji .....</b>	<b>57</b>
<b>5.5. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami .....</b>	<b>78</b>
<b>5.6. Umowa przelewu wierzytelności .....</b>	<b>97</b>
<b>5.7. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 KPC .....</b>	<b>110</b>
<b>5.8. Definicje i objaśnienia skrótów .....</b>	<b>124</b>

### **III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

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

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

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

#### **3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta**

##### **3.1.1. Ryzyko spadku cen mieszkań**

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

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



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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.2. Ryzyko utraty płynności finansowej**

Grupa Emitenta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### **3.1.3. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Emitent prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska on odpowiednie grunty pod

lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Emitent nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **3.1.4. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **3.1.5. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

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

nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.6. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania**

Niekorzystne zmiany sytuacji na rynku bankowym, pogorszenie parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy Emitenta czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego, ma również, bezpośrednio i pośrednio, wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" wydanych przez KNF dla banków i instytucji finansowych, dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpłynął wzrost stóp procentowych. Wysokość stawek WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi ok. 6% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor ten został zmniejszony do 2,5 p.p. Po ostatniej obniżce stóp procentowych oraz wypowiedziach członków Rady Polityki Pieniężnej stawka WIBOR3M spadła do poziomu ok. 5,2%, ale wciąż jest wysoka w porównaniu do poziomu z pierwszej połowy 2021 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta byłaby istotna. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.7. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

powstaniem roszczeń przeciwko Grupie Emitenta, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.8. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **3.1.9. Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych**

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### **3.1.10. Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji**

Grupa Emitenta prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Belgii, Izraela, Węgier oraz krajów skandynawskich.

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

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## **3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi**

### **3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

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

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

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość

Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

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

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

### **3.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

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

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

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



tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzącym do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

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

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący

Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, a prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka określa jako wysokie.

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

### **3.2.3. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW**

Obligacje Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Niezwłocznie po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji Emitent złoży do KDPW wniosek o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o wprowadzenie takich Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Istnieje ryzyko, że GPW jako organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie ASO, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w regulacjach na nim obowiązujących.

Odmowa wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym ich emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji zostaną im zwrócone (bez żadnych odsetek lub odszkodowań).

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



---

#### **3.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

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

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

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

#### **3.2.5. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

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

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

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

#### **3.2.6. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższy pierwszeństwem**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych hipotecznie, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Depozycie).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości do dnia 30 czerwca 2026 r. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres od dnia Emisji nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

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

---

**3.2.7. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną**

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

Między Emitentem a spółką z Grupy Emitenta będącej właścicielem nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, został zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy właściciel nieruchomości zobowiązał się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa obowiązuje do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

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

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

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

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

**3.2.8. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń**

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

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

**3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania

z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

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

#### **3.2.10. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

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

#### **3.2.11. Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie**

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej Obligacji. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie, jednakże prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka przydzielenia obligacji w mniejszej liczbie ocenia jako wysokie.

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

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

#### **3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów,

GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

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

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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

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

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

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

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

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

### **3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

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

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

### **3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW**

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

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

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

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW,



Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

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

### **3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

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

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;

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

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



---

#### **IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**

##### **4.1 Cel emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na zakup gruntów i finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

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

##### **4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone (po Dniu Emisji), o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/04.06.2025/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii C,
- uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 1/04.06.2025/2025 z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody emisję obligacji.

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie. Emitent zgodnie z art. 38b ust. 3a Ustawy o Ofercie przesłał do KNF memorandum, które zostało sporządzone dnia 5 czerwca 2025 r. Memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, nie podlega publikacji.

##### **4.3 Wielkość emisji**

W ramach Emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych).

##### **4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

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

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

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 5 czerwca 2025 roku do 17 czerwca 2025 roku
Data przydziału obligacji (charakter ostateczny)	30 czerwca 2025 r.
Liczba obligacji objętych subskrypcją	30 000
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	58,82%.
Liczba obligacji, które zostały przydzielone	30 000
Ceny po jakiej obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje	66
Liczba osób, którym przydzielono obligacje	61
Informacji czy osoby, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 1 315 Obligacji 2 podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów oraz Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta. Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu jaki obligacje zostały wyemitowane
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	539
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	44

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach przeprowadził emisję obligacji serii B na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

Wstępna alokacja Obligacji ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii C w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po Dniu Emisji.

#### **4.6 Wykup Obligacji**

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **30 czerwca 2028 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

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

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

##### 4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

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

##### 4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego dnia V Okresu Odsetkowego na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w każdy Dzień Roboczy.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent, Obligatariuszom przysługuje premia, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniach Roboczych V Okresu Odsetkowego: 0,75%,
- w Dniach Roboczych VI Okresu Odsetkowego: 0,50%,
- w Dniach Roboczych VII Okresu Odsetkowego: 0,25%,
- począwszy od VIII Okresu Odsetkowego: brak premii.

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

#### **4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

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

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

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa.

Marża dla Obligacji wynosi 3,75% w skali roku.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	30 września 2025 roku	25 września 2025 roku
2.	30 września 2025 roku	30 grudnia 2025 roku	23 grudnia 2025 roku
3.	30 grudnia 2025 roku	30 marca 2026 roku	25 marca 2026 roku
4.	30 marca 2026 roku	30 czerwca 2026 roku	25 czerwca 2026 roku
5.	30 czerwca 2026 roku	30 września 2026 roku	25 września 2026 roku
6.	30 września 2026 roku	30 grudnia 2026 roku	25 grudnia 2026 roku
7.	30 grudnia 2026 roku	30 marca 2027 roku	24 marca 2027 roku
8.	30 marca 2027 roku	30 czerwca 2027 roku	25 czerwca 2027 roku
9.	30 czerwca 2027 roku	30 września 2027 roku	27 września 2027 roku
10.	30 września 2027 roku	30 grudnia 2027 roku	27 grudnia 2027 roku
11.	30 grudnia 2027 roku	30 marca 2028 roku	27 marca 2028 roku
12.	30 marca 2028 roku	30 czerwca 2028 roku	27 czerwca 2028 roku

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

Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

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

- Hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji.
- Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostało złożone 23 czerwca 2025 r. wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne.

- Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).
- Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 30 czerwca 2026 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.
- Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynek zlokalizowany na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), przy czym:

- Dnia 23 czerwca 2025 r. właściciel Nieruchomości zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z aktualnej polisy ubezpieczeniowej. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
- zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia budynków na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji; Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż wartość Nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego oraz
- w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności.

Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję

administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 Warunków Emisji, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.

#### **4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy**

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

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

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

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

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

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 31 marca 2025 r. wyniosła 203 314 747,91 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 31 marca 2025 r. wyniosła 168 174 842,98 zł, w tym: zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

Poniżej wskazujemy prognozy:

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych jednostkowych Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja:

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	0	0
Obligacje	155 000	26%
Leasing	0	0
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
łącznie	155 000	26%

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych skonsolidowanych Grupy Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja:

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
<b>Kredyty bankowe</b>	<b>10 000</b>	<b>0,7%</b>
<b>Pożyczki</b>	<b>7 796</b>	<b>0,5%</b>
<b>Obligacje</b>	<b>155 000</b>	<b>10,2%</b>
<b>Leasing</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>łącznie</b>	<b>172 796</b>	<b>11,4%</b>

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych jednostkowych Emitenta na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od daty emisji:

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	0	0
Pożyczki	0	0
Obligacje	155 000	26%
Leasing	0	0
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
łącznie	155 000	26%

Prognoza kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od daty emisji)

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
<b>Kredyty bankowe</b>	<b>9 750</b>	<b>0,7%</b>
<b>Pożyczki</b>	<b>4 482</b>	<b>0,3%</b>
<b>Obligacje</b>	<b>155 000</b>	<b>10,2%</b>
<b>Leasing</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>łącznie</b>	<b>169 622</b>	<b>11,2%</b>

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Seria	Wartość nominalna	Data zapadalności	Rynek notowań	Zabezpieczenie
-------	-------------------	-------------------	---------------	----------------

A	50 000 000 PLN	06-09-2026	Tak, ASO GPW	brak
B	75 000 000 PLN	21-11-2027	Tak, ASO GPW	brak

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej [www.okam.pl](http://www.okam.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

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

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

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

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

**4.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Wyceny przedmiotu hipoteki dokonał rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Daniel Kaflik, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę.

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

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.



## V. ZAŁĄCZNIKI

## 5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 9

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 05.06.2025 godz. 10:55:49

Numer KRS: 0000350690

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		09.03.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	73	Data dokonania wpisu	12.03.2025
	Sygnatura akt	WA.XIV NS-REJ.KRS/8868/24/524/ADE		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 142339688, NIP: 7010226264
3.Firma, pod którą spółka działa	OKAM CAPITAL 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. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. JAGIELLOŃSKA, nr 88, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 03-215, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-15980-84319-WJWFI-35

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 02.03.2010 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE

umowy spółki		JERZEGO HORBANA W KANCELARII NOTARIALNEJ UL. ZIMNA 2 LOK. 1 WARSZAWA REP. A NR 1751/2010
	2	ZMIANA UMOWY SPÓŁKI, AKT NOTARIALNY Z DNIA 16.03.2010 R., REPERTORIUM A NR 2129/2010, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE JERZEGO HORBANA W KANCELARII NOTARIALNEJ PRZY UL. ZIMNEJ 2 LOK. 1 W WARSZAWIE. UCHWAŁA NR 3 - UCHYLENIE W CAŁOŚCI DOTYCHCZASOWEGO BRZMIENIA I PRZYJĘCIE NOWEJ TREŚCI UMOWY SPÓŁKI.
	3	29.10.2010 R., REPERTORIUM A NR 7100/2010, NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. ZIMNA 2 LOK.1, ZMIANA §7 - DODANO LIT. M) W UST. 1.
	4	31.03.2014 R., REP. A NR 2108/2014 R., JERZY HORBAN NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA UL. ZIMNA 2 LOK. 1, 00-138 WARSZAWA. ZMIENIONO §22 UMOWY SPÓŁKI.
	5	07.11.2017R., REP. A NR 9191/2017, NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA §23 I §25 UMOWY SPÓŁKI
	6	26.04.2018R., REP. A NR 3240/2018, NOTARIUSZ MAŁGORZTA KĘDZIEJSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 18 UMOWY SPÓŁKI
	7	4.11.2021R., REP. A NR 5468/2021, NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: §7 UST. 1, §10 UST. 1, UST. 2, §11 UST. 1, § 18 UST. 1, UST. 2, § 23 UST. 1, UST. 2, § 25 UST. 1, UST. 2, UST. 3, UST. 4, UST. 5, UST. 6, UST. 7, § 26 31.12.2021 R., REP. A NR 6533/2021, NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA: § 8 - SPROSTOWANY AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 01.02.2022 R., REP. A NR 373/2022 NOTARIUSZ JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE,

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 obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	"OKAM" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	016367461
	4.Numer KRS	0000195404
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1950 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 97.500 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość	NIE

	udziałów spółki?	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SECURANT ENTERPRISES LIMITED
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	-----
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1300 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 65.000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ERAN ILAN INVESTMENTS LIMITED
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	-----
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	650 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 32.500 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		200 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	24 350,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ:

		CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PREZESEM ZARZĄDU. W PRZYPADKU, GDY NIE ZOSTANIE POWOŁANY PREZES ZARZĄDU, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONYCH JEST TRZECH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KOREN
	2.Imiona	ARIE
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	-----, -----
	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	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	TUZINEK
	2.Imiona	PIOTR STANISŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79022501651, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WATKOWSKA
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	81122405043, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZAFRANEK
	2.Imiona	JOANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	88061103706, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	



	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
5	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MICHALEC
	2.Imiona	MARCIN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80052702839, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU - DYREKTOR ZARZĄDZAJĄCY
	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
Brak wpisów

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
	9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

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	14.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	13.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	3	11.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	16.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

	5	15.04.2016	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	19.04.2017	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	10.11.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	16.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	15.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	15.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	11.01.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	18.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	17.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	16.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	2	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	3	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	15	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	16	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	10	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
15	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
16	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	27.11.2012	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	13.05.2013	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	08.04.2014	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	4	10.11.2017	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	10.11.2017	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	10.11.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	29.10.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	15.04.2021	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	16.05.2022	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	18.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	02.08.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	16.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	8	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	3	*****	OD 01.01.2012 DO 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Brak wpisów

#### 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

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 05.06.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

## 5.2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta

<p>Przewidywany Zgromadzenia udziałowców, że powyższa uchwała podjęta została w głosowaniu jawnym 2.000 głosów "za".</p> <p><b>UCHWAŁA nr 2</b> Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki</p> <p>Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie postanawia przyjąć tekst jednolity umowy spółki w następującym brzmieniu:</p> <p><b>„UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b></p> <p><b>§ 1</b> Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej "Spółką", na następujących zasadach:</p> <p><b>§ 2</b> Spółka prowadzi działalność pod firmą OKAM CAPITAL. Spółka ograniczoną odpowiedzialnością. W obrocie dopuszczalne jest używanie skrótu „OKAM CAPITAL” Sp. z o.o.</p> <p><b>§ 3</b> Siedzibą Spółki jest Warszawa.</p> <p><b>§ 4</b> Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.</p> <p><b>§ 5</b> Terenem działania Spółki jest obszar Polski i zagranica.</p> <p><b>§ 6</b> Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, a także tworzyć inne spółki lub nabywać udziały lub akcje lub ogół praw i obowiązków w innych spółkach w kraju i za granicą, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.</p>	<p><b>§ 7</b> 1. Przedmiotem działalności Spółki jest: a) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z), b) pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z), c) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z), d) budownictwo projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.10.Z), e) sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z), f) wypożyczenie i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z), g) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z), h) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z), i) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z), j) stosunki międzyfirmowe (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z), k) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z), l) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z), m) działalność rachunkowo - księgową (PKD 69.20.Z), n) wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z). 2. Podjęcie działalności wymagającej licencji lub zezwoleń nastąpi po ich uzyskaniu przez Spółkę.</p> <p><b>§ 8.</b> 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł. (sto tysięcy złotych) i jest podzielony na 2.000 (dwa tysiące) równych i niepodzielnych udziałów po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział. 2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. 3. Udziały mogą być pokryte gotówką lub wkładami niepieniężnymi (aporty).</p> <p><b>§ 9.</b> 1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki posiadają: a) Spółka pod firmą OKAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie posiada 488 (czteryście osiemdziesiąt osiem) równych i</p>
<p>niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. (pięćdziesiąt złotych) każdy udział i pokryta je w całości gotówką, b) spółka pod firmą FOR MO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie posiada 487 (czteryście osiemdziesiąt siedem) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. (pięćdziesiąt złotych) każdy udział i pokryta je w całości wkładami niepieniężnymi za cenę przewyższającą wartość nominalną obejmowanych udziałów w kwotę 19.445.774,58 zł. (dziewięćdziesiąt milionów czterysta czterdzieści pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt osiem groszy) w postaci części przedsiębiorstwa FOR MO sp. z o.o. w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, tj. w postaci zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej nabytego w dniu 02 marca 2010 roku od Spółki pod firmą OKAM WILL. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w tut. kancelarii Repertorium A Nr 1755/2010, w którego skład wchodzi, m.in. prawa własności następujących nieruchomości: - zabudowanej nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Starymiejsciej Nr 10, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 104 (sto czterech) obszarze 560 m<sup>2</sup> pięćset sześćdziesiąt metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr KA1K/00028955/3, - zabudowanej nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Młyńskiej Nr 13 oraz Wawelskiej Nr 3 - 5, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 36 (trzydzieści sześć) o obszarze 652 m<sup>2</sup> (sześćset pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr KA1K/00000372/0, - zabudowanej nieruchomości położonej w Bytomiu przy Placu Granwaldzkim Nr 6 oraz ulicy Podgórnej Nr 5, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 49 (czterdzieści dziewięć) o obszarze 1.030 m<sup>2</sup> (tysiąc trzydzieści metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Bytomiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr KA1Y/00005086/4. W skład wnoszonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa wchodzi także prawa i obowiązki ze wszystkich umów najmu dotyczących nieruchomości opisanych powyżej lub ich części oraz wszelkie uprawnienia właścicieli związane z bezumownym korzystaniem z nieruchomości opisanych powyżej</p>	<p>lub ich części przez osoby trzecie, wszelkie pożytki związane z prawem własności w/w nieruchomości lub ich części, a ponadto wszelkie prawa i obowiązki z umów dotyczących nieruchomości opisanych powyżej, tj. z: - umów, przedmiotem których jest świadczenie usług wszelkiego rodzaju na rzecz właściciela nieruchomości lub ich części lub na rzecz nieruchomości, - umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, - umów o administrowanie nieruchomościami lub sprawowanie nimi zarządu, - umów zawartych z umocowaniem właściciela nieruchomości przez zarządców lub administratorów, w tym także prawa i obowiązki z wszelkich udzielonych Spółce pełnomocnictw, - umów przedwstępnych sprzedaży oraz udzielonych na ich podstawie pełnomocnictw, udokumentowanych aktami notarialnymi sporządzonymi przed: Arturem Kędzińskim, notariuszem w Warszawie w dniach: 05 sierpnia 2008 roku (Repertorium A Nr 11932/2009), 04 września 2008 roku (Repertorium A Nr 13518/2008) oraz Jerzym Horbanem, notariuszem w Warszawie w dniu 25 września 2008 roku (Repertorium A Nr 8107/2008), - umów z dnia 25 września 2008 roku zawartej z S. Levine, - umów pośrednictwa dotyczące opisanych powyżej nieruchomości zawarte w dniach: 02 września 2009 roku z „Aranż i Anna Dymarz”, 26 sierpnia 2009 roku z „Malka, Piotr Łamka”, 22 lipca 2009 z „Ariafex Jarosław Szczepkowski”, 17 marca 2009 roku z „Aurum spółka z o.o.”, 02 marca 2009 roku z Domeko Adam Damecki”, 10 lutego 2009 roku z „Address Nieruchomości”, 18 lutego 2009 roku z „Janusz Różniewski”, 08 czerwca 2009 roku z „Kawalek Podłogi”, 08 czerwca 2009 roku z „Universal S.C.”, - umów dotyczących usług prawniczych zawartych z adwokatem Jarosławem Pawłowskim w dniu 29 czerwca 2009 roku (dziewięć umów), - umów dotyczących usług prawniczych zawartej z Kancelarią Adwokacką Tomasz Majer w dniu 01 października 2008 roku, - umów o świadczenie usług remontowo - budowlanych: z dnia 12 listopada 2009 roku (dwie umowy) z firmą budowlaną MIL-BUD i 06 listopada 2009 roku, z dnia 26 stycznia 2010 roku i z dnia 01 marca 2010 roku z Zakładem Wielobranżowym WIZMAL, z dnia 23 stycznia 2010 roku i z dnia 11 stycznia 2010 roku z Zakładem Remontowo -</p>

Budowlanym Edward Baron, z dnia 17 czerwca 2010 roku z Dariuszem Józwickim,  
-umowy o wykonanie ekspertyz z dnia 28 lipca 2009 roku (dwie umowy)  
Ernestem Habryka,  
-umowy o świadczenie usług porządkowych z 02 marca 2009 roku  
Zakładem Wielobranżowym WIZMAI,  
-umowy o świadczenie usług porządkowych z 10 marca 2009 roku  
„Makro System Bartosz Kubista”,  
-umowy o świadczenie usług porządkowych z 17 grudnia 2009 roku  
„Continental Service”,  
-umowy o świadczenie usług porządkowych z 20 kwietnia 2009 roku  
Remondis sp. z o.o.,  
-umowy o świadczenie usług kominiarskich z dnia 16 sierpnia 2008 roku  
„Zakładem Kominiarskim”,  
-umowy o świadczenie usług kominiarskich z dnia 14 sierpnia 2008 roku  
ze „Spółdzielnią Pracy Kominiarzy”,  
-umowy z Krajowym Rejestrem Długów z dnia 04 marca 2009 roku,  
-umowy z Biurem Rachunkowym „ERGO” z dnia 19 stycznia 2009 roku,  
-umowy o świadczenie usług zawarte z Włodzimierzem Kac z dnia 01 stycznia 2009 roku,  
-umowy o świadczenie usług zawarte z Remondis sp. z o.o. z dnia 2 kwietnia 2009 roku,  
-umowy o świadczenie usług zawarte z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji z dnia 16 sierpnia 2008 roku,  
-umowy z dnia 05 marca 2009 roku z Telekomunikacją Polską S.A.,  
-umowy o wykonywanie usług komunalnych z dnia 25 sierpnia 2008 roku z Prywatnym Zakładem Oczyszczania Miasta,  
-umowy o wykonywanie usług komunalnych z dnia 26 sierpnia 2008 roku z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej,  
-umowy o wykonywanie usług komunalnych z dnia 22 sierpnia 2008 roku z Bytomskim Przedsiębiorstwem Komunalnym,  
-umowy o dostawę energii elektrycznej z dnia 18 sierpnia 2008 roku (dwie umowy), z dnia 20 sierpnia 2008 roku i z dnia 21 sierpnia 2008 roku (cztery umowy) z VATTENFALL SALES POLAND,  
-umowy o ubezpieczenia zawarte z ERGO HESTIA z dnia 27 lipca 2009 roku oraz polisy ubezpieczenia nr 901003703727.  
W skład wnoszonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa wchodzi także zobowiązania z tytułu części kapitału pożyczki udzielonej przez Spółkę po-

firmą OKAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2008 roku w kwocie 27.247,17 zł (czterysta dwadzieścia siedem tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych i siedemnaście groszy), co zostało uwzględnione w wycenie

W skład wnoszonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa nie wchodzi żadne inne zobowiązania przedsiębiorstwa z jakiegokolwiek tytułu oprócz tych wymienionych powyżej, w tym w szczególności nie wchodzi zobowiązania w kwocie 15.478.682,69 zł (piętnaście milionów czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt dziewięć groszy), stanowiące zobowiązania przedsiębiorstwa z tytułu kapitału pożyczek oraz odsetek od tych pożyczek udzielonych przez:

-Eranu Ilana na podstawie umów pożyczek z dnia: 11 lipca 2008 roku, 01 października 2008 roku i 17 września 2009 roku,

-Spółkę Activedream Investments Limited na podstawie umowy pożyczki z dnia 09 lutego 2009 roku,

-Spółkę pod firmą OKAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 26 czerwca 2008 roku,

Wszystkie 487 (czterysta osiemdziesiąt siedem) udziałów zostały objęte przez FOR MO sp. z o.o. po cenie wyższej od wartości nominalnej udziałów i zgodnie z art. 154 § 3 kodeksem spółek handlowych nadwyżka w kwocie 19.421.424,58 zł (dziewięćnaście milionów czterysta dwadzieścia jeden tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote i pięćdziesiąt osiem groszy) została przeniesiona do kapitału zapasowego Spółki,

C) R.M. Logistics Limited z siedzibą w Ramat Gan, Izrael posiada 975 (dziewięćset siedemdziesiąt pięć) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział i pokryła je w całości gotówką,

D) Arie Kuren posiada 50 (pięćdziesiąt) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział i pokrył je w całości gotówką,

## § 10

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników podjętą jednomyślnie.

2. Wspólnicy mają prawo pierwszeństwa objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

10

11

11

## § 11

Ustanowienie zastawu lub obciążenie udziałów Spółki w inny sposób wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.

## § 12

1. Zbycie udziałów podlega ograniczeniom określonym w niniejszym paragrafie przy czym zbycie udziałów oznacza sprzedaż lub inną formę przeniesienia własności, w tym zaimanie, darowiznę, wniesienie udziałów Spółki jako wkładu na podwyższenie kapitału zakładowego innego podmiotu („Zbycie”). Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziałów przeznaczonych do zbycia na zasadach określonych poniżej („Prawo Pierwszeństwa”).

2. Udziały w Spółce nie mogą być zbywane w okresie dwóch lat od dnia 1 marca 2010 roku.

3. Wspólnicy, zgodnie z Art. 57 § 2 kodeksu cywilnego zobowiązują się, iż w jakimkolwiek czasie po upływie dwóch lat od daty określonej w ust. 2 powyżej nie dokonają Zbycia mniej niż wszystkich posiadanych przez siebie udziałów kapitałowym Spółki oraz Zbycia mniej niż 100% wierzycielności tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce.

4. W przypadku gdyby którykolwiek ze Wspólników chciał zbyć wszystkie swoje udziały, ale nie mniej niż wszystkie udziały („Udziały Oferowane do Zbycia”) oraz nie mniej niż wszystkie wierzycielności z tytułu pożyczek

udzielonych przez niego Spółce w jakimkolwiek czasie po upływie dwóch lat od daty określonej w ust. 2 powyżej („Zbywca”), wówczas będzie zobowiązany do doręczenia pozostałym Wspólnikom („Pozostali Wspólnicy”) pisemnego zawiadomienia („Zawiadomienie o Zamiarze Zbycia”) zawierającego:

a) proponowaną cenę za Udziały Oferowane do Zbycia,

b) oświadczenie, iż transakcja Zbycia odbędzie się według stanu aktualnego dzień złożenia Zawiadomienia o Zamiarze Zbycia oraz, że płatność za Udziały Oferowane do Zbycia powinna być dokonana w ciągu 30 (trzydziestu) dni roboczych po zawarciu umowy sprzedaży udziałów,

c) oświadczenie, iż Zbywca zamierza przystąpić do negocjacji i będzie prowadził w dobrej wierze oraz na zasadach rynkowych do Zbycia oferowanych udziałów, w celu Zbycia Udziałów Oferowanych do Zbycia oferowanych przez Zbywcę Spółce, w warunkach zasadniczo takich jakie zostały określone przez Zbywcę w Zawiadomieniu o Zamiarze Zbycia.

12

5. Pozostali Wspólnicy będą zobowiązani - w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od otrzymania pisemnego Zawiadomienia o Zamiarze Zbycia - złożyć oświadczenie Zbywcy o skorzystaniu z „Prawa Pierwszeństwa” („Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa”) lub oświadczenie o przeczeniu się Prawa Pierwszeństwa („Oświadczenie o Zrezygnowaniu z Prawa Pierwszeństwa”). Jeżeli którykolwiek z pozostałych Wspólników nie złoży Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa ani Oświadczenia o Zrezygnowaniu z Prawa Pierwszeństwa w powyższym terminie, oznaczać to będzie Zrezygnowanie się przez niego z Prawa Pierwszeństwa, lecz nie będzie to równoznaczne z Zrezygnowaniem z Prawa Przyłączenia, o którym mowa w ustępie 9

6. W przypadku złożenia przez któregośkolwiek z Pozostałych Wspólników Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, Zbywca oraz Wspólnik, który złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa będą prowadzić negocjacje w dobrej wierze, na zasadach rynkowych, w zakresie Zbycia Udziałów Oferowanych do Zbycia oraz wierzycielności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce, przez okres nieprzekraczający 14 (czternastu) dni kalendarzowych („Okres Negocjacji”). Okres Negocjacji może zostać przedłużony za obopólną zgodą Zbywcy i Wspólnika, który złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa („Przedłużony Okres Negocjacji”).

7. W przypadku gdyby: (a) Pozostali Wspólnicy złożyli oświadczenie o Zrezygnowaniu z Prawa Pierwszeństwa lub (b) Okres Negocjacji upłynął, a strony nie ustaliły warunków zgodnie z ustępnem 8 poniżej Zbywca będzie miał prawo przez okres 3 (trzech) miesięcy po upływie 30 (trzydziestodniowego) okresu, o którym mowa w ustępie 5 powyżej lub po Dacie Bezsukcesyjnego Zakończenia Negocjacji (zgodnie z definicją określoną w ustępie 8 poniżej), dokonać Zbycia Udziałów Oferowanych do Zbycia osobie trzeciej, pod warunkiem, że: (i) zbycie Udziałów Oferowanych do Zbycia nastąpi po cenie równej lub wyższej od ceny określonej w Zawiadomieniu o Zamiarze Zbycia oraz na warunkach takich samych lub korzystniejszych (dla Zbywcy) od zaproponowanych Pozostalym Wspólnikom w Zawiadomieniu o Zamiarze Zbycia; (ii) osoba trzecia nie będzie prowadziła działalności konkurencyjnej w stosunku do Spółki oraz Pozostałych Wspólników; (iii) osoba trzecia - poprzez podpisanie satysfakcjonującego Pozostałych Wspólników aktu przystąpienia - uważa się postanowieniami niniejszej Umowy oraz Umowy Joint Venture i Umowy Wspólników z dnia 21 stycznia 2010 roku oraz (iv) spełnione zostaną warunki Prawa Przyłączenia określone poniżej.

13



8. Dla celów ustępu 7 powyżej, negocjacje pomiędzy Zbywcą a Wspólnikami, który złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa w zakresie zbycia udziałów Oferowanych do Zbycia oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce będą uznane za skutecznie zakończone tylko w przypadku podpisania porozumienia określającego warunki proponowanej transakcji pomiędzy Zbywcą a Wspólnikami, który złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa przed upływem Okresu Negocjacji lub Przedłużonego Okresu Negocjacji. W przypadku gdyby takie porozumienie nie zostało podpisane przed upływem Okresu Negocjacji lub Przedłużonego Okresu Negocjacji, Zbywca i Wspólnicy, którzy złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwudziestu jednego) dnia kalendarzowego od dnia, w którym Zbywca złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa nie później niż 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych po upływie Okresu Negocjacji lub Przedłużonego Okresu Negocjacji, w którym mowa w niniejszym ustępie, jest ostateczne wobec Spółki oraz dla Zbywcy i Wspólników, których Prawo Pierwszeństwa lub Prawo Przyłączenia zostało naruszone.

9. W przypadku gdyby Zbywca chciał zbyć wszystkie swoje udziały, ale mniej niż wszystkie udziały („Udziały”) oraz nie mniej niż wszystkie udziały, wówczas Zbywca może dokonać Zbycia udzielić pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce, wówczas Zbywca może dokonać Zbycia swoich udziałów i wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce proporcjonalnie. Jeżeli Pozostali Wspólnicy nie dostarczą Zawiadomienia o Skorzystaniu z Prawa Przyłączenia w terminie wskazanym powyżej, wtedy uznaje się, że nie skorzystali oni z Prawa Przyłączenia, a Zbywca może dokonać Zbycia na warunkach określonych w Okresu Negocjacji. Jeżeli, bez względu na podpisanie porozumienia określającego warunki proponowanej transakcji, Zbywca i Wspólnicy, którzy złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwudziestu jednego) dnia kalendarzowego od dnia, w którym Zbywca złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, jest ostateczne wobec Spółki oraz dla Zbywcy i Wspólników, których Prawo Pierwszeństwa lub Prawo Przyłączenia zostało naruszone.

10. Bez względu na inne postanowienia Umowy Spółki, każdy Wspólnik ma prawo do zbycia wszystkich udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez niego Spółce na rzecz jednego lub większej liczby osób fizycznych (w tym osób fizycznych) powiązanych z grupą tego Wspólnika, bez potrzeby uzyskania zgody Pozostałych Wspólników. W tym celu Zbywca może dokonać Zbycia swoich udziałów i wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce proporcjonalnie. Jeżeli Pozostali Wspólnicy nie dostarczą Zawiadomienia o Skorzystaniu z Prawa Przyłączenia w terminie wskazanym powyżej, wtedy uznaje się, że nie skorzystali oni z Prawa Przyłączenia, a Zbywca może dokonać Zbycia na warunkach określonych w Okresu Negocjacji. Jeżeli, bez względu na podpisanie porozumienia określającego warunki proponowanej transakcji, Zbywca i Wspólnicy, którzy złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwudziestu jednego) dnia kalendarzowego od dnia, w którym Zbywca złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, jest ostateczne wobec Spółki oraz dla Zbywcy i Wspólników, których Prawo Pierwszeństwa lub Prawo Przyłączenia zostało naruszone.

11. Bez względu na inne postanowienia Umowy Spółki, każdy Wspólnik ma prawo do zbycia wszystkich udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez niego Spółce na rzecz jednego lub większej liczby osób fizycznych (w tym osób fizycznych) powiązanych z grupą tego Wspólnika, bez potrzeby uzyskania zgody Pozostałych Wspólników. W tym celu Zbywca może dokonać Zbycia swoich udziałów i wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce proporcjonalnie. Jeżeli Pozostali Wspólnicy nie dostarczą Zawiadomienia o Skorzystaniu z Prawa Przyłączenia w terminie wskazanym powyżej, wtedy uznaje się, że nie skorzystali oni z Prawa Przyłączenia, a Zbywca może dokonać Zbycia na warunkach określonych w Okresu Negocjacji. Jeżeli, bez względu na podpisanie porozumienia określającego warunki proponowanej transakcji, Zbywca i Wspólnicy, którzy złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwudziestu jednego) dnia kalendarzowego od dnia, w którym Zbywca złożył Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa, w którym mowa w niniejszym ustępie, jest ostateczne wobec Spółki oraz dla Zbywcy i Wspólników, których Prawo Pierwszeństwa lub Prawo Przyłączenia zostało naruszone.

12. Podmiotem powołanym z grupy danego Wspólnika w rozumieniu §12 ust. 1 jest podmiot, który: posiada ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników podmiotu, jest uprawniony do powoływania lub odwoływania członków zarządu podmiotu, jest uprawniony do wyrażania głosu lub do uczestniczenia w Zgromadzeniu Wspólników podmiotu w szczególności poprzez posiadanie prawa głosu lub na podstawie porozumień bądź bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, -

14

15

16

- § 14  
Spółka może zawierać umowy pożyczki ze Wspólnikami, przy czym zawartość takiej umowy przez Spółkę z członkiem zarządu, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz któregośkolwiek z tych osób, wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.
- § 15  
Organami Spółki są:  
1. Zgromadzenie Wspólników,  
2. Zarząd.
- § 16  
1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne.  
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd i powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.  
3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje w miarę potrzeb Zarząd własnej inicjatywy lub na żądanie któregośkolwiek ze Wspólników.  
4. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki.
- § 17  
Protokoły ze Zgromadzenia Wspólników sporządzane będą w dwóch wersjach językowych - polskiej i angielskiej, za wyjątkiem protokołów sporządzonych w formie aktu notarialnego.
- § 18  
1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają w szczególności następujących spraw:  
1) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków;  
2) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki;  
3) Podział zysku lub pokrycie strat;  
4) Utworzenie i likwidacja funduszy Spółki;  
5) Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;  
6) Połączenie, podział lub przekształcenie Spółki;
- § 19  
Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane za pomocą listów poleconych, przesyłek nadanych pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną (pod warunkiem, że Wspólnicy uprzednio wyrażą na to pisemną zgodę i podadzą adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane), wysłanych co najmniej na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed terminem Zgromadzenia.  
2. W zawiadomieniu należy określić w szczególności dzień, godzinę i miejsce odbycia Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku planowanej zmiany Umowy Spółki w zawiadomieniu należy również wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian.  
3. Zgromadzenie Wspólników jest ważne pod warunkiem obecności Wspólników lub ich pełnomocników, reprezentujących co najmniej 51 % (pięćdziesiąt jeden procent) wszystkich głosów istniejących w Spółce („Kworum”).

16

17

4. Jeżeli w ciągu 30 minut od terminu (godziny) wskazanego w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Kquorum nie zostanie osiągnięte, Zarząd Spółki jest zobowiązany do wyznaczenia nowego terminu Zgromadzenia na 15. Do daty uiszczane są proporcjonalnie do posiadanych przez Wspólników udziałów.

5. Wysokość i terminy dopłat określa uchwała Zgromadzenia Wspólników.

§ 23

1. Zarząd Spółki składa się z od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków wyznaczanych na mocy Uchwały Zgromadzenia Wspólników.

2. W umowie pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 24

1. Każdy z członków Zarządu ma prawo zwolnienia posiedzenia Zarządu.

2. Posiedzenie Zarządu jest zwoływane za pomocą listów poleconych lub pocztą elektroniczną (pod warunkiem, że członek zarządu uprzednio wyraził na to pisemną zgodę i poda adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane), wysłanych co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed planowanym terminem posiedzenia Zarządu. Jednakże w przypadku, gdy dana sprawa wymaga pilnego rozpatrzenia, każdy członek Zarządu może zwołać posiedzenie Zarządu poprzez dostarczenie zawiadomienia na co najmniej 3 dni kalendarzowe przed planowanym terminem posiedzenia.

3. W zawiadomieniu należy określić w szczególności dzień, godzinę i miejsce odbycia posiedzenia oraz szczegółowy porządek obrad.

§ 25

1. Uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, uchwały Zarządu zapadają większością głosów członków Zarządu uczestniczących w głosowaniu.

3. Uchwały Zarządu mogą być podejmowane na posiedzeniu Zarządu lub poza posiedzeniem, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte (zasada jednomyślności) oraz na podejmowanie uchwały w drodze pisemnej.

4. Uchwały Zarządu wymagają dla swej ważności obecności co najmniej trzech członków Zarządu.

§ 20

1. Uchwały wspólników są podejmowane na Zgromadzeniu Wspólników.

2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte (zasada jednomyślności) albo na głosowanie pisemne.

3. Na każdy udział przypada jeden głos.

4. Uchwały zapadają większością wszystkich głosów istniejących w Spółce (a nie: większością głosów oddanych) chyba, że przepisy kodeksu spółek handlowych przewidują surowsze wymagania.

§ 21

1. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniach Wspólników osobiście lub przez swoich pełnomocników.

2. Członek zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Zgromadzeniu Wspólników.

§ 22

1. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć fundusze celowe.

2. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć kapitały rezerwowe i zapasowy.

3. Kapitał zapasowy może być tworzony także przez Zarząd, w przypadkach, gdy istnienie takiego kapitału jest obowiązkowe na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

18

19

5. Jeżeli w ciągu 30 (trzydziestu) minut od terminu (godziny) wskazanego w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Kquorum Zarządu nie zostanie osiągnięte, każdy z członków Zarządu Spółki uprawniony jest do wyznaczenia nowego terminu posiedzenia na 3 (trzeci) dzień kalendarzowy po dniu, w którym pierwotnie wyznaczonego terminu posiedzenia (a jeżeli tym trzecim dniem jest dzień wolny od pracy, to na następny dzień bezpośrednio przypadający po dniu wolnym od pracy), przy zachowaniu tej samej godziny i miejsca posiedzenia Zarządu. Jeżeli w ciągu 30 minut od terminu wskazanego w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Kquorum Zarządu nie zostanie osiągnięte, ponownym zwołaniu posiedzenia Zarządu nie zostanie osiągnięte, posiedzenie Zarządu jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Zarządu.

6. Poza czynnościami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych ustanowienie prokury wymaga uchwały Zarządu Spółki.

7. Uchwały Członków Zarządu mogą zostać podjęte także w przypadku, gdy obecność Członków Zarządu zapewniona jest za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

§ 26

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są Członkowie Zarządu działający łącznie z Prezesem Zarządu. W przypadku, gdy Prezes Zarządu zostanie powołany Zarząd, do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech Członków Zarządu działających łącznie.

§ 27

1. W przypadku wystąpienia Impasu zastosowanie znajdzie procedura określona w niniejszym paragrafie.

2. Na potrzeby niniejszej Umowy Spółki:

a) "Impas" oznacza sytuację, w której jednakowa ilość głosów zostanie oddana za oraz przeciwko danej uchwale na prawidłowo zwołanym Zgromadzeniu Wspólników lub posiedzeniu Zarządu lub w drodze pisemnego głosowania Wspólników lub członków Zarządu;

b) Wobec faktu, iż Wspólnik FOR MO Sp. z o.o. jest spółką pozostającą w stosunku zależności od Wspólnika OKAM Sp. z o.o. Strony postanawiają, iż procedura wykupu udziałów w przypadku zaistnienia Impasu, Wspólnicy FOR MO Sp. z o.o. oraz OKAM Sp. z o.o. mogą działać tylko łącznie i niepodzielnie i wykonywać łącznie, w zależności od okoliczności, uprawnienia i obowiązki Oferenta lub Oblata.

c) "Administratorem Licytacji" będzie Adwokat Rami Sofer z kancelarii prawnej Goldfarb, Levy, Etan & Co.; w przypadku gdyby Adwokat Rami Sofer nie chciał pełnić funkcji Administratora Licytacji, a strony nie będą mogły uzgodnić innego Administratora Licytacji w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od chwili zażądania tego przez jedną ze stron, każda ze stron ma prawo wystąpić do Przewodniczącego Pałestry w Izraelu o wyznaczenie Administratora Licytacji.

4. Każdy Wspólnik będzie miał prawo, choć nie będzie do tego zobowiązany, w ciągu 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od chwili wystąpienia Impasu, rozpocząć procedurę wyjścia z Impasu poprzez nabycie od pozostałych Wspólników lub Wspólnika udziałów w kapitale zakładowym Spółki, zgodnie z zasadami określonymi poniżej ("Transakcja").

5. Każdy wspólnik posiadający przynajmniej 40% wszystkich udziałów Spółki w przypadku Wspólników OKAM Sp. z o.o. oraz FOR MO Sp. z o.o. wymóg posiadania 40% wszystkich udziałów odnosi się do sumy udziałów tych Wspólników ("Ofertent") będzie miał prawo złożyć pozostałym Wspólnikom ("Oblaci") pisemną ofertę nabycia wszystkich ich udziałów w Spółce oraz wszystkie wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez tych Wspólników Spółce, określając: (i) proponowaną cenę ("Cena Oferty"), (ii) iż Transakcja odbędzie się według stanu aktualnego na dzień złożenia Oferty, oraz (iii) iż płatność za udziały będzie dokonana w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni kalendarzowych od przyjęcia Oferty ("Oferta"). W związku z tym, że w procedurze nabycia udziałów mogą uczestniczyć osoby trzecie, cena wskazana w Ofercie będzie dotyczyć 100% udziałów Spółki oraz 100% wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez wszystkich Wspólników Spółce.

6. W ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni kalendarzowych od dostarczenia Oferty Oblaci zobowiązani są dostarczyć Ofertentowi pisemne oświadczenie, w którym oświadczą, iż: (i) przyjmują ofertę sprzedaży wszystkich swoich udziałów oraz wszystkie wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez tych Wspólników Spółce po cenie i na warunkach określonych w Ofercie ("Oświadczenie o Przyjęciu Oferty") lub (ii) są zainteresowani nabyciem wszystkich udziałów Oferenta oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Oferenta Spółce za cenę wyższą niż Cena Oferty ("Cena Kontroferenty"), a w pozostałym zakresie na warunkach zawartych w Ofercie ("Kontroferenta").

7. W przypadku gdyby w terminie określonym w ustępie 5 powyżej Oblat nie złożył Oświadczenia o Przyjęciu Oferty lub nie złożył Kontroferenty, to uznaje się, iż Oblat ten wyraził zgodę na sprzedaż swoich udziałów w Spółce oraz

20

21



Wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółce na rzecz Oferenta za cenę i na warunkach określonych w Ofercie.

7. Jeżeli Oblaci wystąpią z Kontrofertą do Oferenta, wówczas Oferent i Oblaci (i) przez okres 6 (sześciu) dni kalendarzowych od chwili dostarczenia Kontrofercy przez Oblatów będą prowadzili licytację ("**Okręś Licytacji**"), w której zarówno Oblaci jak i Oferenci będą mogli podbić ofertowaną cenę nabycia udziałów oraz (ii) powiadomią Administratora Licytacji o wycofaniu Okręsu Licytacji.

8. Podczas licytacji Oferenci i Oblaci mogą współpracować z osobami trzecimi, mogą pozyskiwać informacje i przyspieszać do oferty jednej ze stron lub przyspieszyć złożenie niezależnej oferty w imieniu osoby trzeciej na nabycie 100% udziałów Spółki oraz 100% wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce ("**Osoba Trzecia**").

9. Szóstego dnia Okręsu Licytacji odbędzie się spotkanie w sprawie licytacji w biurze Administratora Licytacji ("**Spotkanie w Sprawie Licytacji**"), o którym Administrator Licytacji powiadomi na piśmie Oferentów, Oblatów oraz Osobę Trzecią (w przypadku ich uczestnictwa w Licytacji), ("**Strony Uczestniczące w Licytacji**") z wyprzedzeniem co najmniej 2 (dwóch) dni kalendarzowych ("**Powiadomienie o Licytacji**").

10. Administrator Licytacji dostarczy Stronom uczestniczącym w Licytacji oświadczenie, że podjął ono dostarczenie przez niego dokumenty, zgody oraz pełnomocnictwa wymagane do przeniesienia odpowiedzialności części udziałów Spółce przez stronę sprzedającą na rzecz strony kupującej przed rozpoczęciem Spotkania w Sprawie Licytacji.

11. W przypadku gdyby któraśkolwiek ze Stron uczestniczących w Licytacji nie pojawiła się w ciągu 2 (dwóch) godzin od terminu rozpoczęcia Spotkania w sprawie Licytacji wyznaczonego w Powiadomieniu o Licytacji, wówczas Administrator Licytacji wyznaczy nowy termin Spotkania w sprawie Licytacji ("**Dругие Spotkanie w Sprawie Licytacji**"), jednak nie później niż w ciągu (trzech) dni kalendarzowych (a jeżeli tym trzecim dniem jest dzień wolny od pracy, to na następny dzień bezpośrednio przysiadający po dniu wolnym od pracy), w tym samym miejscu i o tej samej godzinie, a powiadomienie o terminie Drugiego Spotkania w Sprawie Licytacji zostanie przesłane faksem do wszystkich stron, które były zaproszone na Spotkanie w Sprawie Licytacji. Jeżeli na Drugim Spotkaniu w sprawie Licytacji któraśkolwiek strona biorąca udział w licytacji nie stawi się w ciągu 2 (dwóch) godzin od terminu rozpoczęcia Drugiego Spotkania w Sprawie Licytacji, wtedy spotkanie odbędzie się wyłącznie w obecności stron, które stawiły się na Drugie Spotkanie w Sprawie Licytacji.

12. Strona uczestnicząca w Licytacji, która podczas Spotkania w Sprawie Licytacji lub podczas Drugiego Spotkania w Sprawie Licytacji zaofertuje najwyższą cenę nabycia pozostałych udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez pozostałych Wspólników Spółce lub - w przypadku uczestniczącego osoby trzeciej - najwyższą cenę nabycia 100% udziałów w Spółce i 100% wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce, zostanie ogłoszona przez Administratora Licytacji zwycięzcą licytacji ("**Zwycięzca Licytacji**").

13. Zwycięzca Licytacji będzie zobowiązany do nabycia udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółce ("**Sprzedawane Aktywa**") zgodnie z postanowieniami określonymi poniżej.

14. Zwycięzca Licytacji lub Oblat, o którym mowa w ustępie 6 powyżej lub w ustępie 5 powyżej lub Oferent, który przyjął Kontrofertę (w zależności od okoliczności), zwana będzie dalej "**Stroną Kupującą**", a pozostali Wspólnicy zobowiązani do sprzedaży swoich udziałów zwani będą dalej "**Stroną Sprzedającą**".

15. Transakcja zostanie zamknięta w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni kalendarzowych od daty dostarczenia Oferty (jeżeli Oblat nie wystąpi z Kontrofertą w terminie określonym w ustępie 5 powyżej) lub od zakończenia Okręsu Licytacji (jeżeli Oblat wystąpi z Kontrofertą w terminie określonym w ustępie 5 powyżej) i Strona Kupująca zapłaci pełną kwotę Stronie Sprzedającej zgodnie z warunkami danej Oferty lub wynikiem Licytacji, w zależności od okoliczności. Strona Sprzedająca będzie współpracować ze Stroną Kupującą w celu zakończenia transakcji nabytą we wspomnianym terminie. W przypadku, jeżeli Strona Kupująca postanowi finansować część lub całość transakcji za pośrednictwem banku lub innej instytucji finansowej, to Strona Sprzedająca również spełni wszelkie rozsądne wymagania i instrukcje (w tym harmonogramy) oraz podpisze wszelkie dokumenty rozsądnie wymagane przez taką instytucję finansową.

16. W przypadku gdyby Oblat przyjął Ofertę lub gdyby Oferent przyjął Kontrofertę, wtedy Strona Kupująca udzieli oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce, w ciągu 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od przyjęcia Oferty lub Kontrofercy - w zależności od przypadku - złoży u Administratora Licytacji niezależną gwarancję bankową na kwotę odpowiednio Ceny Oferty lub Ceny Kontrofercy. Gwarancja bankowa

zostanie wykorzystana w celu zakupu udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółce w terminie zamknięcia transakcji zgodnie z art. 15. Postanowienia zawarte w niniejszym ustępie odnoszą się w ten sam sposób do Strony Kupującej.-----

### § 28

1. Sprawozdanie finansowe Spółki powinno być sporządzone przez Zarząd na koniec roku obrotowego w terminach określonych odrębnymi przepisami prawa.-----
2. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.-----
3. Wspólnicy mają prawo do czystego zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego proporcjonalnie do udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Podział i przeznaczenie zysku następuje zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników.-----
4. Zysk Spółki może być wyłączony od podziału pomiędzy Wspólników całości lub części na zasadach określonych w uchwale Zgromadzenia Wspólników.-----
5. Zarząd Spółki może wypłacić Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę oraz zostaną spełnione warunki określone w Art. 195 kodeksu spółek handlowych.-----

### § 29

1. W przypadku likwidacji Spółki majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu roszczeń wierzycieli podlega podziałowi pomiędzy Wspólników proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki.-----
2. Wypłaty z tytułu udziałów dokonuje się przez podział majątku trwałego Spółki.-----

### § 30

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu spółek handlowych.”-----

*Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że powyższa uchwała podjęta została w głosowaniu jawnym 2.000 głosów "za".-----*



Signed by /  
Podpisano przez: **JOANNA MARIA SZAFRANEK**  
Data / Data: 2024-02-13 15:41  
NIP: 5252345089  
tel. +48 22 620 02 44, +48 22 652 04 79  
horban@notariusze.waw.pl  
kedzierska@notariusze.waw.pl

Signed by /  
Podpisano przez: **ARIE KOREN**  
Data / Data: 2024-02-13 15:44  
NIP: 5252345089  
tel. +48 22 620 02 44, +48 22 652 04 79  
horban@notariusze.waw.pl  
kedzierska@notariusze.waw.pl

WYPIS

## AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego lutego roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (01.02.2022) **Notariusz Jerzy Horban**, prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Zimnej nr 2 lokal 1, w tej Kancelarii Notarialnej, sporządził protokół notarialny o następującej treści:-----

## PROTOKÓŁ NOTARIALNY

§1. Ja, Jerzy Horban, Notariusz w Warszawie, stwierdzam, że w treści: -----

-aktu notarialnego Repertorium A Nr 6533/2021, sporządzonego przeze mnie w dniu 31 grudnia 2021 roku, obejmującego protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **wystąpił błąd pisarski polegający na tym, że na stronie czwartej, w treści uchwały nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki błędnie wpisano, iż Arie Koren, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 15.307,28 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedem złotych dwadzieścia osiem groszy), przy czym nadwyżka wkładu pieniężnego ponad nominalną wartość udziałów, tj. kwota 12.807,28 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedem złotych dwadzieścia osiem groszy) zgodnie z treścią art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych przeniesiona zostanie do kapitału zapasowego **zamiast jak prawidłowo powinno być: iż Arie Koren, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 15.307,18 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedem złotych osiemnaście groszy), przy czym nadwyżka wkładu pieniężnego ponad nominalną wartość udziałów, tj. kwota 12.807,18 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedem złotych osiemnaście groszy) zgodnie z treścią art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych przeniesiona zostanie do kapitału zapasowego,**-----**

-aktu notarialnego Repertorium A Nr 6537/2021, sporządzonego przeze mnie w dniu 31 grudnia 2021 roku, dokumentującego oświadczenie o objęciu udziałów wystąpił błąd pisarski polegający na tym, że w treści §1.2 i §2.1 na stronie czwartej i piątej błędnie wpisano, iż Arie Koren, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 15.307,28 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedem złotych dwadzieścia osiem groszy), przy czym nadwyżka wkładu pieniężnego ponad nominalną wartość udziałów, tj. kwota 12.807,28 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedem złotych dwadzieścia osiem groszy) zgodnie z treścią art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych przeniesiona zostanie do kapitału zapasowego zamiast jak prawidłowo powinno być: iż Arie Koren, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 15.307,18 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedem złotych osiemnaście groszy), przy czym nadwyżka wkładu pieniężnego ponad nominalną wartość udziałów, tj. kwota 12.807,18 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedem złotych osiemnaście groszy) zgodnie z treścią art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych przeniesiona zostanie do kapitału zapasowego.

§2. Stosownie do treści art. 80 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192) dokonuję sprostowania błędnego zapisu w ten sposób, że błędny zapis, o którym mowa w §1 powyżej zastępuje się prawidłowym w brzmieniu: „Arie Koren, który obejmuje 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) pokrywa je wkładem pieniężnym w wysokości 15.307,18 zł (piętnaście tysięcy trzysta siedem złotych osiemnaście groszy), przy czym nadwyżka wkładu pieniężnego ponad nominalną wartość udziałów, tj. kwota 12.807,18 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedem złotych osiemnaście groszy) zgodnie z treścią art. 154 §3 Kodeksu spółek handlowych przeniesiona zostanie do kapitału zapasowego”. Na tym protokół zakończono.

Na oryginalne aktu właściwy podpis Notariusza.

Repertorium A nr 375/2023

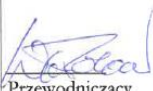



Wypis ten wydano: Spółce pod firmą OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Za dokonanie czynności notarialnej wynagrodzenia nie pobrano na podstawie art. 80 ustawy prawo o notariacie.

Warszawa, dnia drugiego lutego roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (01.02.2022).

Jurzy Błach  
NOTARIUSZ

### 5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

<p>Do pkt 2.</p> <p style="text-align: center;"><b>UCHWAŁA Nr 1/04.06.2025/2025</b></p> <p>Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą OKAM Capital Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, niniejszym wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązania w postaci emisji obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej wynoszącej nie więcej niż 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych). Szczegółowe parametry emisji obligacji zostaną ustalone przez Zarząd w warunkach emisji obligacji.</p> <p>Uchwała została podjęta jednogłośnie.</p> <p>Do pkt 3.</p> <p>Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Zgromadzenie.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  Przewodniczący         </div> <div style="text-align: center;">  Protokolant         </div> </div>	<p>Ad point 2.</p> <p style="text-align: center;"><b>RESOLUTION No 1/04.06.2025/2025</b></p> <p>The Shareholders Meeting of the Company OKAM CAPITAL Sp. z o.o. with its registered seat in Warsaw, hereby approves the engagement of a liability in the form of a series C bond issue with an aggregate nominal value of no more than PLN 30,000,000 (thirty million zlotys). Detailed parameters of the bond issue will be determined by the Management Board in the terms and conditions of the bond issue.</p> <p>The resolution was adopted unanimously.</p> <p>Ad point 3</p> <p>After that the Meeting was closed.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  President         </div> <div style="text-align: center;">  Clerk         </div> </div>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Protokół posiedzenia Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o.  
z dnia 5 czerwca 2025 roku

Posiedzenie Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej 88, 03-215 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690, o kapitale zakładowym 200.000,00 PLN, zostało otwarte dnia 5 czerwca 2025 roku, z następującym porządkiem obrad:

- 1) Wybór przewodniczącego Posiedzenia;
- 2) Podjęcie uchwały w przedmiocie emisji obligacji;
- 3) Zamknięcie posiedzenia

Do punktu 1) porządku obrad:

Członkowie Zarządu jednogłośnie wybrali Panią Joannę Szafrank na Przewodniczącą Zgromadzenia. Przewodnicząca stwierdziła, iż Posiedzenie zostało zwołane zgodnie z Umową Spółki oraz przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Członkowie Zarządu jednogłośnie wybrali Pana Piotra Tuzinka na Protokolanta posiedzenia. Przewodnicząca stwierdziła, iż wszyscy Członkowie Zarządu zostali o Posiedzeniu prawidłowo zawiadomieni, w związku z czym Zarząd posiada zdolność do powzięcia ważnych uchwał na niniejszym Posiedzeniu.

Do punktu 2) porządku obrad:

Przewodnicząca zaproponowała podjęcie następującej uchwały:

**Uchwała nr 1/05.06.2025/2025**

z dnia 5 czerwca 2025 roku

**Zarządu Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000350690

**w sprawie emisji obligacji serii C**

**§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2024 r. poz. 708, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji obligacji serii C.

**1. Emisja obligacji serii C (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:**

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych.
- b) Wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, zbywalnymi bez żadnych ograniczeń oraz będą oprocentowane.
- d) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę ustaloną w drodze *book buildingu* z przedziału 3,75-4,25 p.p., z zastrzeżeniem zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji;
- e) Obligacje będą docelowo zabezpieczone poprzez ustanowienia hipoteki na nieruchomości położonej w Łodzi (KW LD1M/00331383/1) wraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz cesji praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynek zlokalizowany na nieruchomości.
- f) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca



2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy o ofercie.

- g) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych („Dzień Emisji”).
- h) Wykup obligacji nastąpi w terminie do 3 (trzech) lat od Dnia Emisji Obligacji.
- i) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- j) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- k) Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- l) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
- m) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Do punktu 2) porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Zamknęła Zgromadzenie.

Przewodnicząca



Signed by /  
Podpisano przez:

Joanna Maria  
Szafranek

Date / Data: 2025-  
06-05 11:31

Protokolant



Signed by /  
Podpisano przez:

Piotr Stanisław  
Tuzinek

Date / Data: 2025-  
06-05 11:28

Lista obecności na posiedzeniu Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o.  
z dnia 5 czerwca 2025 roku

Arie Koren – Prezes Zarządu  
Signed by /  
Podpisano przez:  
  
Arie Koren  
Date / Data:  
2025-06-05 11:51

Marcin Michalec – Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający

  
Signed by / Podpisano  
przez:  
Marcin Michalec  
Date / Data: 2025-06-05  
11:32

Anna Watkowska – Członek Zarządu  
Signed by /  
Podpisano przez:  
  
Anna Watkowska  
Date / Data:  
2025-06-05 11:53

Joanna Szafranek – Członek Zarządu

  
Signed by /  
Podpisano przez:  
Joanna Maria  
Szafranek  
Date / Data: 2025-  
06-05 11:31

Piotr Tuzinek – Członek Zarządu

  
Signed by /  
Podpisano przez:  
Piotr Stanisław  
Tuzinek  
Date / Data: 2025-  
06-05 11:29

**Protokół posiedzenia Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o.  
z dnia 18 czerwca 2025 roku**

Posiedzenie Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej 88, 03-215 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690, o kapitale zakładowym 200.000,00 PLN, zostało otwarte dnia 18 czerwca 2025 roku, z następującym porządkiem obrad:

- 1) Wybór przewodniczącego Posiedzenia;
- 2) Podjęcie uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji;
- 3) Podjęcie uchwały w sprawie wstępnej alokacji obligacji;
- 4) Zamknięcie posiedzenia

Do punktu 1) porządku obrad:

Członkowie Zarządu jednogłośnie wybrali Panią Joannę Szafrank na Przewodniczącą Zgromadzenia. Przewodnicząca stwierdziła, iż Posiedzenie zostało zwołane zgodnie z Umową Spółki oraz przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Członkowie Zarządu jednogłośnie wybrali Pana Piotra Tuzinka na Protokolanta posiedzenia. Przewodnicząca stwierdziła, iż wszyscy Członkowie Zarządu zostali o Posiedzeniu prawidłowo zawiadomieni, w związku z czym Zarząd posiada zdolność do powzięcia ważnych uchwał na niniejszym Posiedzeniu.

Do punktu 2) porządku obrad:

Przewodnicząca zaproponowała podjęcie następującej uchwały:

**Uchwała nr 1/18.06.2025/2025**

**z dnia 18 czerwca 2025 roku**

**Zarządu Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000350690

***w sprawie ustalenia wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii C***

Zarząd spółki działającej pod firmą Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z zakończoną subskrypcją obligacji serii C („Obligacje”), stosownie do zapisów propozycji nabycia Obligacji w związku z pkt. 1.25 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

**§ 1.**

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie 3,75 % (trzy procent 75/100) w skali roku.

**§ 2.**

1. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji, uwzględniający ostateczną wysokość marży oraz wielkość emisji, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Upoważnia się Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o którym mowa w ust. 1.
3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



Do punktu 3) porządku obrad:

Przewodnicząca zaproponowała podjęcie następującej uchwały:

**Uchwała nr 2/18.06.2025/2025**

**z dnia 18 czerwca 2025 roku**

**Zarządu Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000350690**

**w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii C**

**§ 1.**

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („Krajowy Depozyt”).

**§ 2.**

3. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Do punktu 4) porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Zamknęła Zgromadzenie.



Signed by /  
Podpisano przez:  
Joanna Maria  
Szafranek  
Date / Data: 2025-  
06-18 14:40



Signed by /  
Podpisano przez:  
Piotr Stanisław  
Tuzinek  
Date / Data: 2025-  
06-18 14:41

Protokolant

**Lista obecności na posiedzeniu Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o.  
z dnia 18 czerwca 2025 roku**

**Arie Koren – Prezes Zarządu**

Signed by /  
Podpisano przez:  
 Arie Koren  
*Make every button*  
Date / Data:  
2025-06-18 14:54

**Marcin Michalec – Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający**

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Marcin Michalec  
Date / Data:  
2025-06-18 14:42

**Anna Watkowska – Członek Zarządu**

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Anna Watkowska  
*Make every button*  
Date / Data:  
2025-06-18 15:55

**Joanna Szafranek – Członek Zarządu**

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Joanna Maria  
Szafranek  
Date / Data: 2025-06-  
18 14:40

**Piotr Tuzinek – Członek Zarządu**

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Piotr Stanisław  
Tuzinek  
Date / Data: 2025-06-  
18 14:42

#### 5.4. Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

##### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

##### SERII C

##### EMITOWANYCH PRZEZ:

OKAM CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE



Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000505020, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – dla Cesji;
- 1.2. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie

posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;;

- 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji;
- 1.20. „**Kapitał Własny Emitenta**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- 1.21. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.23. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.24. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.25. „**Marża**” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych wynoszący 3,75 p.p.;
- 1.26. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.27. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.28. „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049).

Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 listopada 2024 r. wynosi 37 509 000 zł.

W dziale IV wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 40.500.000,00 (czterdzieści milionów pięćset tysięcy) złotych zabezpieczająca wierzytelności, które będą wynikać z obligacji serii A spółki Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., w szczególności w celu zabezpieczenia zobowiązania do zapłaty odsetek od obligacji i należności z tytułu wykupu obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z obligacji i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji z 7 lipca 2023 r.

Okam Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. ogłosiła przedterminowy wykup, który nastąpi 12 czerwca 2025 r.

- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.30. „**Odsetki**”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.31. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.32. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.33. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.34. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.35. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.36. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Emitent sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Emitenta większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Emitent sprawuje nad jednostką kontrolę;
- 1.1. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);

- 
- 1.38. „**Projekt F.S.O. Park**” oznacza projekt mieszkaniowo komercyjny planowany do realizacji w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej przez jednostki stowarzyszone Emitenta, uwzględniając utrzymanie bieżącej działalności operacyjnej tych jednostek stowarzyszonych oraz prowadzoną działalność na nieruchomości;
- 1.39. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.40. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.41. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.44. „**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;
- 1.45. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.46. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza skrócone półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;
- 1.47. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.48. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.49. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.okam.pl](http://www.okam.pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.50. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.51. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 z Późn. zm.);
- 1.52. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 Późn. zm.);
- 1.53. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620);
- 1.54. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.55. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.56. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek
-



Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

- 1.57. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Emitenta do Kapitału Własnego Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;
- 1.58. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.59. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:
- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
  - zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”),
  - zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupy Emitenta;
- 1.60. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

## **2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają w Dniu Emisji i będą przysługiwać osobom lub podmiotom będącym w danym czasie Obligatariuszami .

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta nr 1/04.06.2025/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody emisję obligacji.
  - 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/04.06.2025/2025 z dnia 5 czerwca 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii C.

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą C.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na zakup gruntów i finansowanie kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

- 
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na rachunek Emitenta.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych).
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.
- 9.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW
- 9.3. Formularz zapisu może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki („Hipoteka”), przy czym:
- 11.2.1. Hipoteka zostanie ustanowiona do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji.
- 11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne
- 11.2.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w
-

związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej),.

- 11.2.4. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia w terminie do dnia 30 czerwca 2026 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach
  - 11.2.5. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatów szacunkowych stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
  - 11.2.6. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynek zlokalizowany na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń („Cesja z Polis”), przy czym:
- 11.3.1. przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z aktualnej polisy ubezpieczeniowej. W razie wygaśnięcia ww. umowy ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takiej nowej umowy na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie 10 Dni Roboczych od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia;
  - 11.3.2. zapewniona zostanie ciągłość ubezpieczenia budynków na warunkach analogicznych (nie gorszych) do dnia wykupu wszystkich Obligacji lub do dnia ich zwolnienia z obciążenia Hipoteką zgodnie z Warunkami Emisji; Cesja z Polis obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do kwoty nie niższej niż wartość Nieruchomości wynikająca z operatu szacunkowego;
  - 11.3.3. w przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpi zwrotny przelew wierzytelności;
- 11.4. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał

prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

- 11.5. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.

## **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

## **13. WYKUP OBLIGACJI**

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **30 czerwca 2028 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza,

13.2.2. na żądanie Emitenta.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

## **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

- 14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

**14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego Emitenta, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

**14.5.2. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz udziałowców**

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z udziałowców (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

**14.5.3. Zaprzestanie prowadzenia działalności**

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta, polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,

- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,

w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy Emitenta posiadających udziały w Podmiotach Zależnych:

- działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### **14.5.4. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta**

Łączne aktualne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta wyniesie więcej niż 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych z zastrzeżeniem poniższych postanowień.

Do transakcji finansowania, o których mowa powyżej nie wlicza się (nie stanowią przypadku naruszenia):

- (1) pożyczki udzielone spółkom, w których Emitenta będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów, celem finansowania, przygotowania lub realizacji Projektu F.S.O. Park;
- (2) pożyczek udzielonych mniejszościowym udziałowcom spółek celowych należących do Grupy Emitenta przez te spółki, o łącznym docelowym saldzie tych pożyczek do 60.000.000 PLN (saldo ww. pożyczek na datę sporządzenia Warunków Emisji wynosi 54 944 923,40 PLN).

#### **14.5.5. Poręczenie i gwarancje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu niewchodzącego w skład Grupy Emitenta.

Powyższe nie dotyczy poręczeń i gwarancji udzielonych na zabezpieczenie zobowiązań spółek, w których Emitent będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów, związanych z umowami zawartymi przez te spółki po Dniu Emisji, celem finansowania, przygotowania lub realizacji Projektu F.S.O. Park.

#### **14.5.6. Obciążanie majątku**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Powyższe nie dotyczy obciążeń majątku ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań spółek, w których Emitent będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów,



związanych z umowami zawartymi przez te spółki po Dniu Emisji celem finansowania, przygotowania lub realizacji Projektu F.S.O. Park.

**14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,8.

**14.5.8. Niewypłacalność Emitenta**

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- (iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

**14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

**14.5.10. Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.11. **Transakcja rażąco niekorzystna**

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.12. **Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent mają siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.13. **Rynek ASO Catalyst**

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.14. **Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.15. **Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. **Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia**

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;

- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia o których mowa w pkt 11.3 nie zostanie złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iv) Umowa przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Emisji okażą się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (v) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

## **15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia V Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniach Roboczych V Okresu Odsetkowego: 0,75%,
- w Dniach Roboczych VI Okresu Odsetkowego: 0,50%,
- w Dniach Roboczych VII Okresu Odsetkowego: 0,25%,
- począwszy od VIII Okresu Odsetkowego: brak premii.

## **16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (1) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (2) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	30 września 2025 roku
2.	30 września 2025 roku	30 grudnia 2025 roku
3.	30 grudnia 2025 roku	30 marca 2026 roku
4.	30 marca 2026 roku	30 czerwca 2026 roku
5.	30 czerwca 2026 roku	30 września 2026 roku
6.	30 września 2026 roku	30 grudnia 2026 roku
7.	30 grudnia 2026 roku	30 marca 2027 roku
8.	30 marca 2027 roku	30 czerwca 2027 roku
9.	30 czerwca 2027 roku	30 września 2027 roku
10.	30 września 2027 roku	30 grudnia 2027 roku
11.	30 grudnia 2027 roku	30 marca 2028 roku
12.	30 marca 2028 roku	30 czerwca 2028 roku

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

### 16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).
- 16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR;
  - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
  - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (1) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
  - (2) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (3) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
    - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
    - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - c. mediana różnic jest ustalana:



1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego.

Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

## **17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

17.6. Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

- 18.1.2. skrócone półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,
- w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 19. PRZEDAWNIE**
- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądom właściwym dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
- 21. ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- 22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. Zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- 22.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej– w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

**Warszawa,**

Dnia 18 czerwca 2025 r.

W imieniu Emitenta:

W imieniu Emitenta:



Signed by /  
Podpisano przez:

Joanna Maria  
Szafranek

Date / Data: 2025-  
06-18 14:40



Signed by /  
Podpisano przez:

Arie Koren

Date / Data:  
2025-06-18 14:54



Siedziba główna:  
ul. Grójecka 19/25 lok. 85  
02-021 Warszawa  
tel./fax 22 856 36 04  
tel. kom. 602 264 044

Oddział w Otwocku:  
ul. Kołłątaja 20D  
05-400 Otwock  
biuro@estimus.com.pl  
www.estimus.com.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej  
zabudowanej budynkiem pofabrycznym w kompleksie fabryki  
Teodora Meyerhoffa położonej w Łodzi przy ulicy Dowborczyków 18  
na działce nr 23/7, obręb W-24**



Autor operatu:

*mgr inż. Daniel Kaflik*



Warszawa, 6 listopada 2024 r.

Łódź, ul. Dowborczyków 18, dz. nr ew. 23/7, obręb W-24

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem pofabrycznym o powierzchni użytkowej 5086,56 m <sup>2</sup> oraz budynkiem willi o powierzchni użytkowej 453,07 m <sup>2</sup> obiekty znajdują się w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa w Łodzi, na działce o nr ewidencyjnym 23/7 o powierzchni 4 170 m <sup>2</sup> . Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00331383/1, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji.
3.	Wartość rynkowa nieruchomości	<b>Wartość nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18 wynosi:</b> <b>37 509 000 zł</b> Słownie: trzydzieści siedem milionów pięćset dziewięć tysięcy złotych
4.	Data wykonania operatu	06.11.2024 r.
5.	Autorzy operatu	mgr inż. Daniel Kaflik nr upr. 4463





## 5.5. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami



BSWW legal &amp; tax

Poland

## UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji emitowanych przez

OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
(„Administrator Zabezpieczeń”)

i

OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie  
(„Emitent”)

act legal offices

Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Madrid  
Milan  
Prague  
Vienna  
Warsaw

## Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA .....	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY .....	6
3.	OŚWIADCZENIA STRON .....	6
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.....	7
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	8
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ.....	10
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT .....	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ .....	12
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY .....	13
10.	ZAWIADOMIENIA .....	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	16
12.	ZAŁĄCZNIKI.....	17

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta elektronicznie przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

- (II) spółką pod firmą **OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690, NIP: 7010226264, REGON: 142339688, kapitał zakładowy: 200.000,00 PLN (dwieście tysięcy złotych i 00/100), wpłacony w całości (dalej: „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

Arie Korena – Prezesa Zarządu,

Joannę Szafranek – Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

#### ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent planuje wyemitować do 30.000 (trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych i 00/100) („**Obligacje**”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) Intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) oraz administratora zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń.

#### STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

##### 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

###### 1.1. Definicje

W Umowie:

<b>Cesja</b>	oznacza przeniesienie praw z jakichkolwiek polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynek zlokalizowany na Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń;
<b>Doradca Prawny</b>	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę Inwestycyjną;
<b>Dzień Roboczy</b>	ma znaczenie nadane w WEO;
<b>Firma Inwestycyjna</b>	oznacza spółkę pod firmą <u>Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę</u>

Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 02-807 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;

<b>Hipoteka</b>	oznacza hipotekę umowną, która ma być ustanowiona na Nieruchomości do sumy pieniężnej równej Wysokości Zabezpieczenia;
<b>Instrukcja Szczegółowa</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „ <b>Instrukcja Szczegółowa</b> ” oznacza którąkolwiek z nich;
<b>Instrukcje Egzekucyjne</b>	<p>oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego <u>Załącznik nr 1 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej)</u> do Warunków Emisji, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,</li><li>(ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;</li></ul>
<b>Instrukcje Wiążące</b>	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r.;
<b>Nieruchomość</b>	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m <sup>2</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze

	LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049);
<b>Obligacje</b>	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
<b>Obligatariusz</b>	ma znaczenie nadane w WEO;
<b>Obligatariusze Instruujący</b>	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „ <b>Obligatariusz Instruujący</b> ” oznacza którąkolwiek z takich osób;
<b>Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji</b>	oznacza oświadczenia składane przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający Hipotekę na Nieruchomości, o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki, co do zobowiązań wynikających z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej Wysokości Zabezpieczenia;
<b>Podmioty Zobowiązane</b>	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie;
<b>Skorygowana Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r.;
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r.;
<b>Warunki Emisji lub WEO</b>	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
<b>Wierzytelności</b>	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
<b>Wysokość Zabezpieczenia</b>	oznacza kwotę stanowiącą 150% łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji;



<b>Zabezpieczenia</b>	oznaczają łącznie: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Hipotekę;</li><li>(ii) Cesję;</li><li>(iii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji;</li></ul> a <b>Zabezpieczenie</b> oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;
<b>Zawiadomienie o Egzekucji</b>	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 ( <i>Wzór zawiadomienia o egzekucji</i> ).
<b>Zawiadomienie Obligatariuszy</b>	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);

## 1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

## 2. PRZEDMIOT UMOWY

### 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust:

- 2.1.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach oraz
- 2.1.2. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych Zabezpieczeń (tj. innych niż Hipoteka)

na warunkach określonych w Umowie, na co BSWW Trust wyraża niniejszym zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

## 3. OŚWIADCZENIA STRON

### 3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

### 3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
  - 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
  - 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.
- 3.3. **Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń**
- Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:
- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
  - 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
  - 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
  - 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
  - 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
  - 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.
4. **ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**
- Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:
- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
  - 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
  - 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże

Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;

- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
  - 4.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczony kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
  - 4.6. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
  - 4.7. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
  - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
  - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
    - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
    - 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
      - (i) w formie pisemnej takiej zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub
      - (ii) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

## 5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
  - 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
  - 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
  - 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.



- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
- 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
- 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatariuszy”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;
- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;
- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na

- zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa. Wynagrodzenie dla doradców nie będzie odbiegało od standardowego wynagrodzenia za usługi w zakresie odpowiedniej specjalizacji.

## 6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
- 6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych, udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
- 6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;
- 6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
- (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
- (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
- (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
- (c) należność główna z Obligacji;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

- (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

- 6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.
- 6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## 7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

### 7.1.

### 7.2.

### 7.3.

### 7.4.

- 7.4.1. w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta wezwania, na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członków jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową i w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy, z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej, o ile takie wydatki były uprzednio uzgodnione z Emitentem i przez niego zaakceptowane;
- 7.4.2. naprawi rzeczywiste szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.
- 7.5. Opłata skarbową, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni Administratora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.
- 8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ**
- 8.1. Administrator Zabezpieczeń:
- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due dilligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;
- 8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.
- 8.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:
- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
- 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
- 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;

- 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.
- 8.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 8.4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynoszącej 1.000.000 PLN netto (słownie: jeden milion złotych) (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.
- 8.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 8.6. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.6.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.6.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.6.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 8.7. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).
9. **OBYWIAZYWANIE UMOWY**
- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo



- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Strony uprawnione będą do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 na zasadach określonych w tym punkcie.
- 9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **60-dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:
- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
  - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień

w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.
- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń.

#### 10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,  
00-801 Warszawa

e-mail: [piotr.smoluch@actlegal-poland.com](mailto:piotr.smoluch@actlegal-poland.com)  
[diana.dzwonkowska@actlegal-poland.com](mailto:diana.dzwonkowska@actlegal-poland.com)  
[sekretariat@actlegal-poland.com](mailto:sekretariat@actlegal-poland.com)

- 10.1.2. dla Emitenta:

OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

adres: Jagiellońska 88,  
03-215 Warszawa

e-mail: [joanna.szafranek@okam.pl](mailto:joanna.szafranek@okam.pl)  
[piotr.tuzinek@bktc.pl](mailto:piotr.tuzinek@bktc.pl)  
[okam@okam.pl](mailto:okam@okam.pl)

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych



sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.
- 11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

**11.4. Prawo właściwe**

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

**11.5. Klauzula salwatoryjna**

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

**11.6. Cesja**

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

**11.7. Forma zawarcia umowy. Egzemplarze**

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie pisemnej w [3] [(trzech)] jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron i Firmy Inwestycyjnej albo w przypadku zawarcia jej w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych w dowolnej liczbie dokumentów elektronicznych w formacie PDF obejmujących tekst Umowy.

**12. ZAŁĄCZNIKI**

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

## Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

## Wzór Zawiadomienia o Egzekucji

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „Administratora Zabezpieczeń”

Data: [•]

Do: OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako „Emitenta”

Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii [•] („Obligacje”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [•] 2025 r. w sprawie emisji obligacji do 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych i 00/100) („Warunki Emisji”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy administrowania zabezpieczeniami w dniu [•] 2025 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („Umowa Administrowania”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z [•].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: [•]

Stanowisko: [•]

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

## Podpisy

### Za Emitenta:

Podpis:  Signed by /  
Podpisano przez: \_\_\_\_\_  
Imię i nazwisko: Joanna Maria Szafranek  
Stanowisko: \_\_\_\_\_ Date / Data: 2025-06-04 13:50

Podpis: \_\_\_\_\_ Signed by /  
Podpisano przez: \_\_\_\_\_  
Imię i nazwisko:  Arie Koren  
Stanowisko: \_\_\_\_\_ Date / Data: 2025-06-04 17:01

### Za Administratora Zabezpieczeń:

Poprawność nieznana  
Podpis: Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_ Data: 2025.06.04 13:58:39 CEST  
Stanowisko: \_\_\_\_\_

## 5.6. Umowa przelewu wierzytelności



**BSWW legal & tax**

**Poland**

### UMOWA PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI

- dotyczy obligacji serii C emitowanych przez

OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

„Dowborczyków Offices” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
jako „Cedent”

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
jako „Administrator Zabezpieczeń”, „Cesjonariusz”

act legal offices

Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Milan  
Prague  
Vienna  
Warsaw

1 / 12

act Bleniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy, Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.  
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000892054 • NIP: 701-048-75-56  
T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60

actlegal.com  
actlegal-bsww.com





## Spis Treści

1.	Definicje i interpretacja .....	3
1.1.	Definicje .....	3
1.2.	Interpretacja .....	4
2.	Oświadczenia stron .....	4
3.	Cesja Wierzytelności .....	5
3.1.	Wierzytelności .....	5
3.2.	Wierzytelności Przyszłe .....	5
4.	Obowiązki stron związane z cesją wierzytelności .....	5
5.	Obowiązki informacyjne .....	6
6.	Sposób zaspokojenia .....	7
7.	Cesja zwrotna .....	7
8.	Zobowiązania gwarancyjne .....	7
9.	Zakres zobowiązań cesjonariusza .....	8
10.	Zawiadomienia .....	9
11.	Postanowienia końcowe .....	9
11.1.	Zmiany Umowy .....	9
11.2.	Jurysdykcja .....	9
11.3.	Prawo właściwe .....	9
11.4.	Klauzula salwatoryjna .....	10
11.5.	Cesja .....	10
11.6.	Forma zawarcia Umowy .....	10
	Podpisy .....	10

## Umowa przelewu wierzytelności

NINIEJSZA UMOWA PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI została zawarta w formie elektronicznej („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą „Dowborczykóffices” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, adres: Al. Tadeusza Kościuszki 132, 90-451 Łódź, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000705049; REGON: 368795603, NIP: 7252240256, kapitał zakładowy 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „Cedentem”,
- a
- (II) spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 14716130, zwaną dalej: „Administratorem Zabezpieczeń” lub „Cesjonariuszem”.

Cedent i Cesjonariusz zwani są w dalszej części niniejszej umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

## STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

## 1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

## 1.1. Definicje

W Umowie:

Dłużnik	oznacza stronę któregośkolwiek Dokumentu zobowiązaną do dokonywania płatności lub innych świadczeń na rzecz Cedenta;
Dokumenty	oznacza Polisę Ubezpieczeniową;
Dokumenty Przyszłe	oznacza Polisę Ubezpieczeniową Przyszłą;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień tygodnia z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą spółką pod firmą OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690, NIP: 7010226264, REGON: 142339688, kapitał zakładowy: 200.000,00 PLN (dwieście tysięcy złotych i 00/100);
Nieruchomość	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Obligacje	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1;
Obligatariusze	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;

## Umowa przelewu wierzytelności

Okres Zabezpieczenia	oznacza okres od dnia zawarcia Umowy do dnia, w którym wszystkie wierzytelności z Obligacji zostały w pełni, bezwarunkowo i nieodwołalnie zaspokojone;
Przypadek Naruszenia	oznacza każdy przypadek naruszenia zobowiązań z Obligacji, Warunków Emisji lub innych dokumentów związanych z emisją Obligacji, skutkujący lub stanowiący podstawę do postawienia Obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, wskazany w treści Warunków Emisji lub wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności oznacza Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji;
Polisa Ubezpieczeniowa	oznacza polisę ubezpieczeniową mienia zabezpieczającą Nieruchomość;
Polisa Ubezpieczeniowa Przyszła	oznacza polisę ubezpieczeniową, która zastąpi Polisę Ubezpieczeniową, zapewniającą ciągłość ubezpieczenia Nieruchomości, na warunkach analogicznych (nie gorszych) niż Polisa Ubezpieczeniowa;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244);
Wierzytelności	oznacza wierzytelności należne Cedentowi z tytułu Polisy Ubezpieczeniowej w zakresie zabezpieczającym Nieruchomość;
Wierzytelności Przyszłe	oznacza wszelkie wierzytelności, które będą przysługiwać Cedentowi na podstawie Dokumentów Przyszłych;
Zabezpieczone Wierzytelności	oznacza wierzytelności wynikające z Obligacji;
Zawiadomienie o Cesji	oznacza zawiadomienie zasadniczo w formie przewidzianej w <u>Załączniku nr 2</u> (Wzór Zawiadomienia o Cesji);
Zawiadomienie o Wykonaniu	ma znaczenie nadane w pkt 4.1.

## 1.2. Interpretacja

- 1.2.1. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 1.2.2. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 1.2.3. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 1.2.4. Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

## 2. OŚWIADCZENIA STRON

## 2.1. Strony oświadczają, iż:

- 2.1.1. Emitent planuje wyemitować nie więcej niż 30.000 (trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych

## Umowa przelewu wierzytelności

obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych i 00/100), o terminie wykupu przypadającym na dzień 30 czerwca 2028 r. („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii C emitowanych przez OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”);

2.1.2. zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone m.in. poprzez cesję – przelew praw z polisy ubezpieczeniowej mienia zabezpieczającej Nieruchomość na rzecz Administratora Zabezpieczeń wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu przedmiotowego zabezpieczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

2.1.3. Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń w dniu 10 maja 2023 r. „Umowę administrowania zabezpieczeniami”, na podstawie której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach m.in. w odniesieniu do opisanej wyżej cesji.

2.2. Cedent oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

2.2.1. zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji, w tym w szczególności z Warunkami Emisji, oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji;

2.2.2. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta.

### 3. CESJA WIERZYTELNOŚCI

#### 3.1. Wierzytelności

3.1.1. Celem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji, Cedent przenosi Wierzytelności na Administratora Zabezpieczeń, a Administrator Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa wierzyciela uprawnionego z Wierzytelności we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, niniejszy przelew przyjmuje („Cesja”).

3.1.2. Do czasu wystąpienia Przypadku Naruszenia oraz doręczenia Cedentowi przez Cesjonariusza Zawiadomienia o Wykonaniu, Cedent uprawniony jest do wykonywania Wierzytelności oraz do korzystania ze środków uzyskanych w związku lub z tytułu wykonywania Wierzytelności.

#### 3.2. Wierzytelności Przyszłe

3.2.1. Cedent zobowiązuje się spowodować, aby wszystkie jego prawa i roszczenia wynikające z każdej Wierzytelności Przyszłej były zbywalne;

3.2.2. Cedent zobowiązuje się do dokonania przelewu Wierzytelności Przyszłych w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od momentu zawarcia danego Dokumentu Przyszłego, a Cesjonariusz taką cesję zobowiązuje się przyjąć na zabezpieczenie spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności.

### 4. OBOWIĄZKI STRON ZWIĄZANE Z CESJĄ WIERZYTELNOŚCI

4.1. Przed wystąpieniem Przypadku Naruszenia i dostarczeniem uprzedniego pisemnego zawiadomienia przez Cesjonariusza do Cedenta o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, który trwa i zamiarze dochodzenia zaspokojenia („Zawiadomienie o Wykonaniu”), wszelkie kwoty płatne z tytułu jakichkolwiek Dokumentów (innych niż Polisy Ubezpieczeniowe) będą wpłacane na rachunek wskazany przez Cedenta w Zawiadomieniu o Cesji i będą podlegały swobodnemu dysponowaniu przez Cedenta, z zastrzeżeniem pkt 4.2 poniżej. Po wystąpieniu Przypadku Naruszenia oraz



## Umowa przelewu wierzytelności

dostarczeniu Zawiadomienia o Wykonaniu do Cedenta przez Cesjonariusza, Cedent zobowiązany jest powstrzymać się od dysponowania jakimikolwiek środkami otrzymanymi z tytułu Wierzytelności.

- 4.2. Wszelkie wpływy z tytułu Polis Ubezpieczeniowych będą wpłacone na rachunek bankowy wskazany przez Cesjonariusza. Cesjonariusz może według swojego uznania przeznaczyć wpływy z tytułu odszkodowania w ramach każdej Polisy Ubezpieczeniowej bądź na dokonanie wypłaty do Cedenta bądź do każdego wykonawcy dokonującego naprawy uszkodzonego mienia lub podobnych prac, wskazanego przez Cedenta, akceptowalnego dla Cesjonariusza i dającego rękojmię właściwego wykonania tych prac, jeśli Cesjonariusz po konsultacji z Cedentem uzna takie prace jako ekonomicznie uzasadnione oraz nie mające wpływu na należyte wykonanie Zabezpieczonych Wierzytelności, zgodnie z Warunkami Emisji. Każde takie wpływy niewydane w ten sposób przez Cesjonariusza będą zatrzymane przez Cesjonariusza zgodnie z niniejszą Umową jako dodatkowe zabezpieczenie kwot należnych Cesjonariuszowi na podstawie Warunków Emisji.
- 4.3. Dokonanie cesji Wierzytelności, o której mowa w pkt 3, nie stanowi o zaspokojeniu zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji, lecz świadczenia z Wierzytelności spełnione przez Cedenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń będą zarachowywane na poczet wierzytelności z Obligacji wyłącznie w przypadkach gdy wierzytelności z tytułu Obligacji będą wymagalne.
- 4.4. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony potwierdzają, że Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do spełnienia jakichkolwiek świadczeń na rzecz Cedenta, w szczególności wydania mu kwoty wynikającej z Wierzytelności.

**5. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 5.1. Cedent zobowiązuje się, że w każdym czasie podczas trwania Okresu Zabezpieczenia:
- 5.1.1. niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych, przekaze Cesjonariuszowi na piśmie wszelkie informacje dotyczące Dokumentów, o które zwróci się Cesjonariusz działając racjonalnie;
- 5.1.2. niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, zawiadomi na piśmie Cesjonariusza o jakimkolwiek zdarzeniu, które może w rozsądnej opinii Cedenta spowodować, iż Dokument będzie uznany za nieskuteczny, nieważny bądź niewykonalny lub które może mieć negatywny wpływ na zgodność z prawem, ważność, skuteczność, wykonalność Zabezpieczeń ustanowionych na podstawie niniejszej Umowy; oraz
- 5.1.3. zezwoli Cesjonariuszowi lub podmiotowi upoważnionemu przez Cesjonariusza do dokonywania kopii wszelkiej dokumentacji dotyczącej Wierzytelności.
- 5.2. Niezwłocznie, ale w żadnym przypadku nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy, Cedent zawiadomi Dłużnika o cesji zgodnie z niniejszą Umową, poprzez niezwłoczne przesłanie (listem poleconym lub przesyłką kurierską, każdorazowo z potwierdzeniem odbioru) takiemu Dłużnikowi właściwie wypełnionego Zawiadomienia o Cesji (z kopią do Cesjonariusza), z dwiema kopiami poprawnie wypełnionego Potwierdzenia Cesji. Cedent dołoży należytych starań celem zapewnienia podpisania Potwierdzenia Cesji przez każdego Dłużnika i dostarczenie go Cesjonariuszowi bez zbędnego opóźnienia, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawarcia Umowy.
- 5.3. Jeżeli Cedent nie dostarczy Cesjonariuszowi Potwierdzenia Cesji podpisanego przez Dłużnika w terminie przewidzianym w pkt 5.2 powyżej, Cedent zobowiązuje się współpracować z Cesjonariuszem w celu umożliwienia Cesjonariuszowi wysłania do takiego Dłużnika drugiego właściwie wypełnionego Zawiadomienia o Cesji.

*Umowa przelewu wierzytelności***6. SPOSÓB ZASPOKOJENIA**

- 6.1. Cesjonariusz może, w sytuacji wystąpienia Przypadku Naruszenia oraz dostarczenia Zawiadomienia o Wykonaniu przez Cesjonariusza, wykonać wszystkie lub niektóre prawa na podstawie niniejszej Umowy w sposób, który uzna za stosowny oraz, w szczególności, podejmować jeden lub więcej środków wymienionych poniżej:
- 6.1.1. pobrać jakąkolwiek płatność z tytułu Wierzytelności i przeznaczyć ją na zaspokojenie wszelkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
  - 6.1.2. wydać Cedentowi polecenie zapłaty i przejąć wszystkie kwoty płatne w odniesieniu do Wierzytelności;
  - 6.1.3. dokonać egzekucji Wierzytelności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**7. CESJA ZWROTNA**

- 7.1. Po zaspokojeniu wszystkich wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń przeleje zwrotnie Wierzytelności na Cedenta, w zakresie w jakim nie wygasły one na skutek zaspokojenia się z nich przez Administratora Zabezpieczeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia zaspokojenia wszystkich wierzytelności z Obligacji.
- 7.2. Cedent niniejszym udziela Administratorowi Zabezpieczeń nieodwołalnego pełnomocnictwa i upoważnia go do:
- 7.2.1. zawarcia w imieniu Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń umowy zwrotnego przelewu Wierzytelności w zakresie, w jakim nie wygaśnie ona na skutek zaspokojenia się z niej przez Obligatariusza, z zastrzeżeniem, iż zwrotny przelew Wierzytelności w takim zakresie na Cedenta nastąpi nieodpłatnie;
  - 7.2.2. wykonania w imieniu Cedenta wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych w celu wykonania umowy zwrotnego przelewu Wierzytelności.
- 7.3. Dla uniknięcia wątpliwości Cedent niniejszym oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jako pełnomocnik może być drugą stroną umowy lub innej czynności prawnej, o której mowa w pkt 7.2.1 i 7.2.2 powyżej.

**8. ZOBOWIĄZANIA GWARANCYJNE**

- 8.1. Cedent oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:
- 8.1.1. został należycie utworzony, zarejestrowany i ważnie istnieje na podstawie prawa polskiego oraz jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy i wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
  - 8.1.2. Cedent posiada tytuł prawny do Wierzytelności oraz nie istnieje jakiegokolwiek zabezpieczenie ustanowione na Wierzytelnościach, ani prawa osób trzecich do całości lub części Wierzytelności inne niż zabezpieczenie utworzone lub dozwolone zgodnie z Warunkami Emisji i nie zostały też podjęte żadne kroki w celu ustanowienia zabezpieczenia (innego niż na podstawie niniejszej Umowy) ani praw osób trzecich;
  - 8.1.3. Dokumenty wskazane w Załączniku nr 1 (Lista Dokumentów) do niniejszej Umowy zostały zawarte z Dłużnikami określonymi w Załączniku nr 1 (Lista Dokumentów) do niniejszej Umowy i oznaczają wszystkie Dokumenty istniejące w dacie niniejszej Umowy;
  - 8.1.4. Dokumenty są ważne, wiążące i podlegają wykonaniu zgodnie z Warunkami Emisji, Wierzytelności mogą być swobodnie cedowane i nie są przedmiotem sporu oraz od momentu ich wymagalności mogą być skutecznie dochodzone przed właściwym organem;
  - 8.1.5. zgodnie z Polisą Ubezpieczeniową, Cedent nie jest zobowiązany do dokonywania

## Umowa przelewu wierzytelności

jakichkolwiek płatności z tytułu Polisy Ubezpieczeniowej, za wyjątkiem jednorazowych składek płatnych przy zawarciu nowej lub przedłużeniu aktualnej Polisy Ubezpieczeniowej oraz wszystkie składki płatne z tytułu Polisy Ubezpieczeniowej zostały zapłacone;

- 8.1.6. zgodnie z najlepszą wiedzą Cedenta nie doszło do żadnych naruszeń jakiegokolwiek z Dokumentów z przyczyn leżących po jego stronie;
- 8.1.7. w chwili zawarcia niniejszej Umowy, Dłużnicy nie mają wobec Cedenta wierzytelności nadających się do potrącenia ani nie przysługują im wobec Cedenta zarzut zwolnienia z długu;
- 8.1.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy przez Cedenta nie stanowi naruszenia dokumentów korporacyjnych Cedenta oraz Cedent podjął wszelkie czynności, korporacyjne i inne, niezbędne do zawarcia niniejszej Umowy i do ustanowienia Zabezpieczenia na mocy niniejszej Umowy oraz właściwe organy korporacyjne Cedenta (i zgody żadnych innych osób nie są wymagane), których zgoda na zawarcie niniejszej Umowy oraz na ustanowienie Zabezpieczenia na mocy niniejszej Umowy jest wymagana na podstawie dokumentów korporacyjnych Cedenta lub w inny sposób, udzieliły swojej zgody;
- 8.1.9. niniejsza Umowa stanowi ważne i prawnie wiążące zobowiązanie Cedenta podlegające wykonaniu zgodnie z jej postanowieniami;
- 8.1.10. względem Cedenta nie toczy się żadne postępowanie przed kompetentnym organem dotyczące Cedenta lub jakiegokolwiek części jego majątku, które mogłyby mieć negatywny wpływ na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność Zabezpieczeń ustanowionych na mocy niniejszej Umowy;
- 8.1.11. na dzień zawarcia niniejszej Umowy, wszelkie Dokumenty są wymienione w Załączniku nr 1 (Lista Dokumentów).

## 8.2. Powtórzenie oświadczeń

Powyższe oświadczenia i zapewnienia zostały złożone w dniu zawarcia niniejszej Umowy i będą uznane za powtórzone w każdym dniu, w którym jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie jest złożone lub uznane za powtórzone zgodnie z Warunkami Emisji. Jeżeli na dzień, w którym powyższe oświadczenia i zapewnienia mają być uznane za powtórzone, którekolwiek z tych oświadczeń lub zapewnień okaże się nieprawdziwe Cedent ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, poinformowania o tym fakcie Cesjonariusza.

- 8.3. W razie wykonania przez Cedenta któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, zabezpieczonych Umową, Cedent zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Cedenta zobowiązań Emitenta do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji – pod rygorem zapłaty przez Cedenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń kary umownej w wysokości równej kwocie dochodzonego roszczenia regresowego.

## 9. ZAKRES ZOBOWIĄZAŃ CESJONARIUSZA

- 9.1. Umowa nie nakłada na Cesjonariusza jakichkolwiek obowiązków wynikających z dokumentów określających treść Wierzytelności, w tym w szczególności do badania, czy środki uzyskane od Cedenta są należne lub w wystarczającej wysokości.
- 9.2. Cesjonariusz nie odpowiada wobec Cedenta za dochodzenie lub zaniechanie dochodzenia Wierzytelności.
- 9.3. Cesjonariusz nie ponosi odpowiedzialności wobec Cedenta za szkodę poniesioną przez Cedenta w związku z wykonaniem Umowy, chyba że szkoda powstała wskutek rażącego niedbalstwa bądź winy umyślnej Cesjonariusza.



*Umowa przelewu wierzytelności*

- 9.4. Z zastrzeżeniem pkt 6 powyżej, Cesjonariusz zobowiązuje się do nierozporządzania Wierzytelnością pod żadnym tytułem w sytuacji prawidłowego regulowania zobowiązań z Obligacji.

**10. ZAWIADOMIENIA**

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt 10.2 poniżej.
- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 10.2, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w komparycji Umowy lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera (iv) za pośrednictwem notariusza lub (v) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata

**11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE****11.1. Zmiany Umowy**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub równoważnej pod rygorem nieważności.

**11.2. Jurysdykcja**

Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.

**11.3. Prawo właściwe**

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

## Umowa przelewu wierzytelności

## 11.4. Klauzula salwatoryjna

- 11.4.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy stanie się bezskuteczne.
- 11.4.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

## 11.5. Cesja

Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy:

- 11.5.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz,
- 11.5.2. możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

## 11.6. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta elektronicznie.

## Podpisy

Za Cedenta:

Podpis:



Signed by / Podpisano przez:  
Joanna Maria Szafranek  
Date / Data: 2025-06-23 14:41

Imię i nazwisko:

Joanna Szafranek – Członek Zarządu

Podpis:



Signed by / Podpisano przez:  
Marcin Michałec  
Date / Data: 2025-06-23 14:43

Imię i nazwisko:

Marcin Michałec – Członek Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Validity unknown

Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński  
Data: 2025.06.23 10:52:16 CEST

Imię i nazwisko:

Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu



Umowa przelewu wierzytelności

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**LISTA DOKUMENTÓW**

**1. Polisa ubezpieczenia**

Ubezpieczenie mienia

Nr 436000377651

z dnia 17 grudnia 2024 roku

Ubezpieczający: „Dowborczyków Offices” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ubezpieczyciel: Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia Spółka Akcyjna

**2. Aneks nr 1 z dnia 10 stycznia 2025 roku do polisy nr 436000377651, o której mowa w pkt. 1 powyżej;**

**3. Polisa ubezpieczenia**

Ubezpieczenie mienia

Nr 436000378197

z dnia 19 grudnia 2024 roku

Ubezpieczający: „Dowborczyków Offices” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Ubezpieczyciel: Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia Spółka Akcyjna

**4. Aneks nr 1 z dnia 15 maja 2025 roku do polisy nr 436000378197, o której mowa w pkt. 3 powyżej.**

Umowa przelewu wierzytelności

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**WZÓR ZAWIADOMIENIA O CESJI**

Do: [wstawić pełną nazwę i adres strony danego Dokumentu]

Kopia do: BSWW Trust sp. z o.o. jako Cesjonariusz

Od: „Dowborczyków Offices” sp. z o.o. jako Cedent

Data: [•]

**Zawiadomienie o Cesji**

Szanowni Państwo,

Odwołujemy się do [opis umowy] pomiędzy nami („Umowa”).

Informujemy, że w dniu 10 lipca 2023 roku zawarliśmy umowę przelewu wierzytelności z umów pomiędzy nami (jako Cedentem) a BSWW Trust sp. z o.o. (jako Cesjonariuszem) („Umowa Cesji”).

Niniejszym zawiadamiamy Państwa, że na podstawie Umowy Cesji, dokonaliśmy na rzecz Cesjonariusza cesji wszystkich wierzytelności pieniężnych związanych z Umową związanych tylko z nieruchomością zdefiniowaną poniżej jako Nieruchomość:

„Nieruchomość” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m<sup>2</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7.

W związku z powyższym, niniejszym nieodwołalnie upoważniamy Państwa i polecamy Państwu:

- (a) ujawnić Cesjonariuszowi, w każdym czasie na jego żądanie, wszelkie informacje dotyczące umowy;
- (b) stosować się do warunków wszelkich pisemnych zawiadomień lub zaleceń odnoszących się do Umowy, otrzymanych przez Państwa od Cesjonariusza, bez sprawdzania przez Państwo ważności takich zawiadomień lub zaleceń; oraz
- (c) dokonywania płatności wymaganych na mocy Umowy na rachunek bankowy Cedenta do momentu, gdy Cesjonariusz wskaże inaczej w pisemnym poleceniu.

Jednocześnie informujemy, że na mocy Umowy Cesji zostaliśmy upoważnieni przez Cesjonariusza do wykonywania wszystkich wierzytelności (a w tym do przyjmowania płatności) przeniesionych na Cesjonariusza wynikających z Umowy do momentu, gdy Cesjonariusz wskaże inaczej w pisemnym zaleceniu.

Zalecenia zawarte w tym zawiadomieniu nie mogą być odwołane lub zmienione bez uprzedniej pisemnej zgody Cesjonariusza.

Proszę o potwierdzenie zgody na powyższe przez podpisanie potwierdzenia załączonego do niniejszego Zawiadomienia o Cesji i odesłanie go do Cesjonariusza, a kopię do nas.

W imieniu i na rzecz „Dowborczyków Offices” sp. z o.o. - jako Cedenta

[•]

5.7. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 KPC

## WYPIS

**Kancelaria Notarialna Bartłomiej Wiśniewski**

03-215 Warszawa, ul. Jagiellońska 88, bud. 51L, lok. 219

tel. +48 222 111 426, +48 222 111 493

mail: kancelaria@notariuszwisniewski.pl



Repertorium A nr 80/2025

**AKT NOTARIALNY**

Dnia dwudziestego trzeciego czerwca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (23-06-2025r.) przede mną Bartłomiejem Wiśniewskim notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w lokalu nr 219 budynku nr 51L przy ulicy Jagiellońskiej nr 88 w Warszawie, w siedzibie tej kancelarii, stawił się: -----

**Wojciech Grzegorz Kołakowski**, używający imienia Wojciech, syn

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **"DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** (adres: 90-451 Łódź, Al. Tadeusza Kościuszki 132), REGON: 368795603, NIP: 7252240256, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000705049 (dalej również „Spółka”) zgodnie z okazaną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z powyższego rejestru, według stanu na dzień 23 czerwca 2025 roku, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1683) o godzinie 13:26:16 jako pełnomocnik na podstawie okazanego przy niniejszym akcie aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego przez Bartłomieja Wiśniewskiego notariusza w Warszawie, dnia 12 czerwca 2025 roku, za Rep. A 68/2025. Wojciech Kołakowski oświadcza, że do chwili obecnej nie zaszły żadne zmiany

danych objętych obowiązkiem wpisu do rejestru, a ponadto jego uprawnienie do reprezentacji nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, a reprezentowana przez niego Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, jak również w stosunku do reprezentowanej przez niego Spółki nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne. -----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, którego seria i numer zostały powołane przy nazwisku. -----

Stawający zapewnia, że nie zaistniały okoliczności uzasadniające unieważnienie jego dowodu osobistego, o których mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2) w związku z art. 50 ust. 3 pkt 6) ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (Dz.U.2022.671 t.j.). -----

**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI  
ORAZ  
OŚWIADCZENIE O PODDANIU EGZEKUCJI  
NA PODSTAWIE ARTYKUŁU 777 § 1 PUNKT 6  
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

**§1.**

Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że: -----

1. Spółka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. **23/7** (dwadzieścia trzy przez siedem), o powierzchni **0,4170 ha** (cztery tysiące sto siedemdziesiąt metrów kwadratowych), identyfikator: 106106\_9.0024.23/7, z obrębu W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18 („**Nieruchomość**”). -----
2. dla powyżej opisanej Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, w której to księdze wieczystej: -----
  - a) w dziale I-O oznaczono nieruchomość jako zabudowaną



działkę gruntu nr ew. 23/7 położoną w województwie łódzkim, miasto Łódź, dzielnica Łódź-Widzew, przy ul. Dowborczyków nr 18, o obszarze 0,4170 ha, -----

b) w dziale I-Sp wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebność gruntowa nieodpłatna, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 23/7 uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej ustanowiona na nieruchomości składającej się z działek nr nr 23/5, 23/6, 23/3, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 23/6,-----

c) w dziale II jako właściciela wpisano spółkę pod firmą Dowborczyków Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi REGON: 368795603 KRS: 0000705049, -----

d) w dziale III brak jest wpisów, -----

e) w dziale IV wpisano hipotekę umowną do sumy 40.500.000,00 zł (czterdzieści milionów pięćset tysięcy złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji obligacji na okaziciela serii a o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, nie mających postaci dokumentu, emitowanych przez spółkę OKAM Incity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie a także wszelkich roszczeń, premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego na podstawie warunków emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem administratora hipoteki i wszelkimi innymi powiazanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, warunki emisji obligacji z 07 lipca 2023 roku – na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020,

3. w powyższej księdze wieczystej nie zarejestrowano żadnych wzmianek o wnioskach, -----
4. poza wyżej opisanymi Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nią, -----
5. opisana wyżej hipoteka wygasła wobec wygaśnięcia wierzytelności



zabezpieczonych hipoteką, tj. roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji obligacji na okaziciela serii a o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, nie mających postaci dokumentu, emitowanych przez spółkę Okam InCity spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie. Wygaśnięcie roszczeń zostało potwierdzone oświadczeniem BSWW TRUST Sp. z o.o. - wierzyciela hipotecznego z dnia 18 czerwca 2025 roku, zawierającego zgodę na wykreślenie hipoteki, -----

6. w dniu 5 czerwca 2025 roku pomiędzy spółką OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitent”), a spółką Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie została zawarta Umowa o organizację emisji obligacji, zgodnie z którą Emitent będzie emitował zabezpieczone obligacje na okaziciela, o zmiennej stopie oprocentowania, o jednostkowej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych), do łącznej nominalnej wysokości 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) („Obligacje”), -----
7. w dniu 4 czerwca 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 1/04.06.2025/2025 w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji, -----
8. dnia [...]roku podpisany został przez Emitenta tekst warunków emisji Obligacji serii oznaczone „C” o łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji emitowanych w ramach tej serii w wysokości 30.000.000 zł (trzydzieści milionów złotych) („Warunki Emisji”), z którego wynika, m.in. że: -----
  - a) Wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 czerwca 2028 roku („Data Wykupu”) lub przed Datą Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2, 14 - 15. Warunków Emisji, na warunkach, w sposób i terminach ustalonych w Warunkach Emisji, -----
  - b) jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, -----

- c) wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4. Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, -----
- d) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, ----
- e) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, -----
- f) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe wskazano w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia

- poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie, -----
- g) płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności, -----
- h) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą zabezpieczone m. in. poprzez ustanowienie hipoteki na Nieruchomości. -----

Kopia Warunków Emisji stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----

9. W dniu 18 czerwca 2025 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/18.06.2025/2025 zgodnie z którą w związku z zakończeniem oferty obligacji serii C postanowił wstępnie alokować 30.000 (trzydzieści tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) zgodnie z listą wstępnej alokacji ustalonej przez Michael/Ström Domem Maklerskim S.A. z siedzibą w Warszawie. -----

## §2.

1. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że **ustanawia** na opisanej w §1 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. **23/7** (dwadzieścia trzy przez siedem), o powierzchni **0,4170 ha** z obrębu W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, na rzecz Administratora Hipoteki, tj. **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru



Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, stosownie do art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U.2022.2244 t.j.), **hipotekę umowną do kwoty 45.000.000 zł** (czterdzieści pięć milionów złotych) na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, nie mających postaci dokumentu, emitowanych przez spółkę OKAM Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, gdzie stosownie do Warunków Emisji z dnia 16 czerwca 2025 roku: -----

- Wykup Obligacji nastąpi w dniu 30 czerwca 2028 roku („Data Wykupu”) lub przed Datą Wykupu, w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2, 14 - 15. Warunków Emisji, na warunkach, w sposób i terminach ustalonych w Warunkach Emisji, -----
- Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek zgodnie z pkt 16. Warunków Emisji. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Okresy Odsetkowe wskazano w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji, -----

a także wszelkich roszczeń, premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi. -----

### §3.

1. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że **poddaje Spółkę** na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-861 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, stosownie do art. 31 ustawy o obligacjach **egzekucji z nieruchomości**, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr ew. **23/7**, o powierzchni **0,4170 ha** z obrębem W-24 w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Widzew, przy ulicy Dowborczyków 18, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00331383/1**, szczegółowo opisanej w § 1 ust. 1 powyżej, **w trybie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego**, co do obowiązku zapłaty wymagalnych zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, obejmujących między innymi zapłatę istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniem o wykup



Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za zwłokę), roszczeń oraz premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego przypadku naruszenia na podstawie warunków emisji Obligacji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi (w tym kosztami wynagrodzenia Administratora Hipoteki), **do kwoty maksymalnej 45.000.000 zł** (czterdzieści pięć milionów złotych), zaś zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie tych obowiązków jest: -----

- a) upływ terminu Daty Wykupu, lub, -----
  - b) wezwanie Spółki przez Administratora Hipoteki na ostatni adres Spółki ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od dnia nadania Spółce takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Hipoteki, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie:  
(i) nadane do Emitenta przesyłką rejestrowaną, o której mowa w art. 3 pkt 23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 366 ze zm.), lub (ii) doręczone do Emitenta w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta („**Wezwanie do Zapłaty**”) oraz upływ wskazanego w wezwaniu terminu na zapłatę.-----
2. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że dowodem doręczenia, o którym mowa w ust. 1 lit. b) pkt (i) powyżej może być w szczególności pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy Prawo pocztowe, na ostatni adres Emitenta ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, zaś dowodem doręczenia o którym mowa w ust. 1 lit. b) pkt (ii) powyżej może być między innymi protokół sporządzony przez notariusza w trybie art. 104 § 3 Prawa o notariacie, potwierdzający doręczenie lub próbę doręczenia

Emitentowi wezwania w dzień roboczy na ostatni adres Emitenta ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. -----

3. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko DowborczykóW Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli DowborczykóW Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
4. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że Administrator Hipoteki może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **31 grudnia 2031 roku**. -----
5. Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie złożeniem przez Administratora Hipoteki oświadczenia o bezskutecznym upływie wskazanego w Wezwaniu do Zapłaty terminu zapłaty należności przez DowborczykóW Offices Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, na rachunek bankowy Administratora Hipoteki - z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

#### §4.

Na potwierdzenie złożonych powyżej oświadczeń do aktu **załączony zostaje** wydruk z księgi wieczystej **LD1M/00331383/1** wydany w trybie

art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 2204 ze zm.) posiadający moc dokumentu wydanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator: db87ad70-14fc-4f8c-b0b8-fd7343c9f930, pobrany dnia 18 czerwca 2025 roku o godz. 13:30:01. -----

#### §5.

Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi żąda aby czyniący notariusz, stosownie do art. 92 §4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie złożył wniosek, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe obejmujący żądanie:-----

- a) dokonania wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **LD1M/00331383/1** polegającego na wykreśleniu hipoteki umownej do sumy 40.500.000,00 zł (czterdzieści milionów pięćset tysięcy złotych) wpisanej na rzecz BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020,-----
- b) dokonania wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr **LD1M/00331383/1** hipoteki do sumy **45.000.000 zł** (czterdzieści pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 147161309, stosownie do art. 41 ustawy o obligacjach, o treści § 2 niniejszego aktu, z zastrzeżeniem najwyższego pierwszeństwa ustanowionej w niniejszym akcie hipoteki. -----

Stawający wskazują, iż: -----

- a) wnioskodawcą postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej będzie: **DowborczykóW Offices spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** (adres: 90-451 Łódź, Al. Tadeusza Kościuszki 132),-----
- b) uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej będzie: **BSWW Trust**



**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w  
Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa).-----

Do niniejszego wniosku załączono:-----

- a) wypis niniejszego aktu,-----
- b) wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego przez Bartłomieja Wiśniewskiego notariusza w Warszawie, dnia 12 czerwca 2025 roku, za Rep. A 68/2025, -----
- c) oświadczenie administratora hipoteki o wygaśnięciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką z dnia 18 czerwca 2025 roku. -----

#### §6.

Notariusz poinformował o: -----

- 1) treści art. 65, art. 67, art. 68 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 t.j. ze zm.), w szczególności o tym, że do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, -----
- 2) treści art. 777 i następnych Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- 3) treści art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
- 4) treści art. 626<sup>10</sup> Kodeksu postępowania cywilnego a w szczególności o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 §1 KPC. -----

#### §7.

Wojciech Kołakowski działający w imieniu i na rzecz "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Łodzi zastrzega prawo wydawania wypisów dla Administratora Hipoteki.-----

#### §8.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu, w tym opłaty sądowej, ponosi Spółka.-----

#### §9.

Pobrano:-----

1. podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U.2023.170 t.j.) w kwocie: - **19,00 zł**
  2. opłaty sądowej z art. 42 ust. 1 oraz art. 46, ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 785), w kwocie 100zł+200zł:-----**300,00 zł**  
Opłata sądowa została wniesiona przez wnioskodawcę gotówką i zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----
  3. tytułem taksy notarialnej na podstawie §§3,5, 6 i 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) w kwocie:-----**8.000,00 zł**
  4. tytułem podatku VAT – 23% od powyżej określonych kwot wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2020 r, poz.106 ze zm.) w kwocie:--- **1.840,00 zł**
- Razem pobrano kwotę:----- **10.159,00 zł**
- Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT **246,00 zł** (dwieście czterdzieści sześć złotych) oraz kosztów wypisów tego aktu, które zostaną podane na każdym z wypisów.-----
- Na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium



Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**

Na oryginale właściwe podpisy  
Stawających i notariusza

Repertorium A nr 83/2025

Wypis ten wydano: "DOWBORCZYKÓW OFFICES" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi

Pobrano:-----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie **78,00 zł**
- tytułem podatku VAT – 23% od powyżej określonej kwoty wynagrodzenia notariusza, na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 361 ze zm.) w kwocie **17,94 zł**
- łącznie pobrano----- **95,94 zł**

Warszawa, dnia 23 czerwca 2025 r-----



Bartłomiej Wiśniewski

notariusz



## 5.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Skrót	Znaczenie
<b>„Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki</b>	oznacza spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000505020, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach – dla Cesji
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Dom Maklerski, Michael / Ström</b>	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz , (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w

	tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza spółkę pod firmą Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000350690, REGON: 142339688, NIP: 7010226264, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>„Hipoteka”</b>	oznacza hipotekę łączną, o której mowa w pkt 11 Warunków Emisji
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 383z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia ws. memorandum
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Nieruchomość</b>	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Łodzi przy ul. Dowborczyków 18, dzielnica Łódź-Widzew, powiat m. Łódź, województwo łódzkie, zabudowaną budynkiem o pow. 5086,56 m <sup>2</sup> dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze:

	LD1M/00331383/1 obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym 23/7, która stanowi własność Dowborczyków Office spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000705049).  Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowy sporządzonym na 6 listopada 2024 r. wynosi 37 509 000 zł.
<b>Obligacje lub Obligacje Serii C</b>	oznacza obligacje Emitenta serii C
<b>Obligatariusz</b>	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
<b>Odsetki</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o ofercie i przesłania go do KNF
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>Podstawa Wcześniejszego Wykupu</b>	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów</i>

		<i>Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;</i>
<b>Rozporządzenie memorandum</b>	<b>ws.</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>		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;
<b>Subskrybent</b>		oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>		oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm.);
<b>Ustawa Rachunkowości</b>	<b>o</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>		oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>		oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
<b>Złoty, PLN, zł,</b>		prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>		oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;