

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ
OKAM CAPITAL SP. Z O.O.
z siedzibą w Warszawie
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A
do obrotu na Catalist prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych
w Warszawie S.A.



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

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

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

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

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Data dokumentu informacyjnego 11 lipca 2024 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez Okam Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Okam 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
TEL:	22 435 47 87
Adres poczty elektronicznej:	okam@okam.pl
Adres strony internetowej:	okam.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000350690
REGON:	142339688
NIP:	7010226264

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego, 2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

Oznaczenie emisji	Seria A
Liczba	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych
Rodzaj	niezabezpieczone, obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M + 5,00 p.p. Marża
Częstotliwość wypłaty odsetek	Trzymiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	6 września 2026

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	4
	SPIS TREŚCI	5
II.	CZYNNIKI RYZYKA	9
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta	9
2.1.1	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	9
2.1.2	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	10
2.1.3	Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania	10
2.1.4	Ryzyko spadku cen mieszkań	10
2.1.5	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	11
2.1.6	Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	11
2.1.7	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych	12
2.1.8	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji	12
2.1.9	Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi	12
2.1.10	Ryzyko utraty płynności finansowej	13
2.2	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji	13
2.2.1	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	13
2.2.2	Ryzyko stopy procentowej	14
2.2.3	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	16
2.2.4	Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji	16
2.2.5	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	17
2.2.6	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	17
2.3	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst	17
2.3.1	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami	17
2.3.2	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	18
2.3.3	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	20
2.3.4	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW	20
2.3.5	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	21
2.4	Inne ryzyka	22
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	23
3.1.	Oświadczenie Emitenta	23
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	23
IV.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	24
4.1.	Cele emisji	24
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	24
4.3.	Wielkość emisji	24
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	24

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	24
4.6.	Wykup Obligacji	25
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	26
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	26
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	26
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	27
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot	27
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	27
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	28
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	28
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	29
V.	DANE O EMITENCIE	33
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer edług właściwej identyfikacji podatkowej	33
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	33
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent	33
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	33
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	33
5.6.	Krótki opis historii Emitenta	34
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	34
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	35
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	35
5.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	35
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,	35

5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	40
5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta	40
5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	41
5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	41
5.12.1. Struktura Grupy Emitenta	43
5.12.2. Wybrane projekty Grupy Okam	43
5.12.3. Harmonogram projektów mieszkaniowych	44
5.12.5. Parametry projektów mieszkaniowych	45
5.12.6. Wybrane zrealizowane projekty - Warszawa	46
5.12.7. Potencjał wyników 2023-2024	47
5.12.8. Otoczenie rynkowe	48
5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym	50
5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	50
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	51
5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	51
5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	51
5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	51
5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	51
5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po	

sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	52
5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	52
5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	60
VI. INFORMACJE DODATKOWE	61
VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA.....	61
7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2023	62
7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2023	133
7.3. Sprawozdanie z działalności Grupy Emitenta za 2022	137
VIII. ZAŁĄCZNIKI	159
8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	159
8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta	168
8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	176
8.4. Warunki Emisji Obligacji.....	183
8.5. Definicje i objaśnienia skrótów	199

II. CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

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

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

2.1.1 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 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.

2.1.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: 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.

2.1.6 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.

2.1.7 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Grupa 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.

2.1.8 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.

2.1.9 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.

2.1.10 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.

2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i ofertą Obligacji

2.2.1 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 uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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

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

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

2.2.4 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Z uwagi na fakt, iż większość dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

2.2.5 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.

2.2.6 Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

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

2.3 Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku

ASO Catalyst

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

2.3.2 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.

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

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

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

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

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

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

z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.3 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

2.3.4 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 Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

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

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

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

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

2.3.5 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

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

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

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

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,

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

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

2.4 Inne ryzyka

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

III. Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w dokumencie informacyjnym

3.1. Oświadczenie Emitenta

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

W imieniu Emitenta:

W imieniu Emitenta:

Signed by /
Podpisano przez:

 Arie Koren
Make living better Date / Data:
2024-07-11
14:29

Signed by /
Podpisano przez:

 Joanna Maria
Szafranek
Make living better Date / Data:
2024-07-11 14:29

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

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

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin Jankowski

Elektronicznie
podpisany przez Piotr
Marcin Jankowski
Data: 2024.07.11
14:53:49 +02'00'

Leszek Traczyk

Digitally signed
by Leszek Traczyk
Date: 2024.07.11
15:23:01 +02'00'

IV. Dane o obligacjach wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu

4.1. Cele emisji

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

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

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

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

Emisja Obligacji serii A jest realizowana na podstawie:

1. Uchwały nr 1/12.02.2024/2024 Zgromadzenia Wspólników Okam Capital sp. z o.o. z dnia 12 lutego 2024 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A.
2. Uchwały nr 1/13.02.2024/2024 Zarządu Okam Capital sp. z o.o. z dnia 13 lutego 2024 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A.

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

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

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

Zdarzenie	Obligacje serii A
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	15 lutego – 28 lutego 2024
Data przydziału Obligacji	06 marca 2024
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji	5,20%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych

Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	103
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	103
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 3 646 obligacji trzem podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 990 115,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 990 115,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	54
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	149
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego	---

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

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **6 września 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

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

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

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

4.6.1. **Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

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

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

4.6.2. **Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

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

- Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji
- Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy: 0,5%,
 - w VII Okresie Odsetkowym: 0,25%.

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

4.7. **Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

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

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

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

Marża oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, wysokość Marży z wynosi 5,00 p.p.

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

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	6 czerwca 2024	3 czerwca 2024
2.	6 czerwca 2024	6 września 2024	3 września 2024
3.	6 września 2024	6 grudnia 2024	3 grudnia 2024
4.	6 grudnia 2024	6 marca 2025	3 marca 2025
5.	6 marca 2025	6 czerwca 2025	3 czerwca 2025
6.	6 czerwca 2025	6 września 2025	3 września 2025
7.	6 września 2025	6 grudnia 2025	3 grudnia 2025
8.	6 grudnia 2025	6 marca 2026	3 marca 2026
9.	6 marca 2026	6 czerwca 2026	2 czerwca 2026
10.	6 czerwca 2026	6 września 2026	2 września 2026

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

Obligacje są niezabezpieczone.

4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Nie dotyczy.

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

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosła:

- w ujęciu jednostkowym około 92 173 664 zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 30 021 009 zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 59 048 333 zł,
 - zobowiązania przeterminowane: 0 zł
- w ujęciu skonsolidowanym około 102 972 961 zł, w tym:
 - zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 17 955 166 zł,
 - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 35 124 426 zł,

- zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: ok. 152 258 505 zł, co stanowić będzie ok. 35% pasywów Emitenta;
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio: ok. 152 019 016 zł, co stanowić będzie ok. 34% pasywów Emitenta.

Prognozowana wartość zobowiązań Grupy Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę i będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Grupy rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Grupy, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: ok. 239 556 039 zł, co stanowić będzie ok. 19 % pasywów Grupy Emitenta,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : ok. 239 556 039 zł, co stanowić będzie ok. 18% pasywów Grupy Emitenta.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2023 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.okam.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatek od osób prawnych

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

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

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

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

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

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

Podatek od osób fizycznych

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

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

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

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

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

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

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

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

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

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

-osiągnięta w roku podatkowym.

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

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem

przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

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

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

Podatek od spadków i darowizn

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

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

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

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

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

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy

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

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

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

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

V. Dane o Emitencie

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

Nazwa (firma):	Okam 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
TEL:	22 435 47 87
Adres poczty elektronicznej:	okam@okam.pl
Adres strony internetowej:	okam.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000350690
REGON:	142339688
NIP:	7010226264

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka powstała 2 marca 2010 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

W dniu 9 marca 2010 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

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

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

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki:

- 2004** Rozpoczęcie działalności deweloperskiej przez grupę Okam
- 2010** Zarejestrowanie Emitenta w KRS
- Zakup przez Grupę Emitenta, w grudniu, od hiszpańskiej firmy Restaura gruntu po dawnych zakładach Pollena na warszawskiej Pradze, przy ul. Szwedzkiej, obecnie projekt Bohema, z potencjałem wybudowania ponad 1000 lokali
- Rozpoczęcie pierwszego etapu wieloetapowej inwestycji Bohema w Warszawie
- 2017** Ukończenie budowy największego do tej pory projektu mieszkaniowego, Incity na warszawskiej Woli, liczącego ponad 500 lokali w 4 etapach
- Emisja obligacji serii A i B spółki OKAM Incity (50+20 milionów złotych), w całości objętych przez jeden bank, w celu sfinansowania zakupu gruntów przy ul. Redutowej w Warszawie (obecnie projekt Cityflow)
- 2020** Zakup za 65 mln zł gruntu przy ul. Redutowej w Warszawie z potencjałem wybudowania ok. 700 mieszkań
- Ukończenie budowy pierwszego budynku biurowego – ŁÓDŹ.WORK przy ul. Dowborczyków (zabezpieczenie emisji)
- Nabycie przez spółkę, w której Poręczyciel ma pośrednio ok. 42% udziałów, gruntu o powierzchni 62 ha w Warszawie po dawnej Fabryce Samochodów Osobowych (FSO)
- 2021** Sprzedaż 410 mieszkań i lokali usługowych w ramach projektu Bohema do AFI Europe – podmiotu działającego w sektorze PRS
- 2022** Wykup obligacji serii A i B.
- 2023** Emisja zabezpieczonych 2-letnich obligacji serii A w kwocie 27 mln zł przeprowadzona przez OKAM Incity

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

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2023 r. (dane w zł)
Kapitał własny, w tym:	254 839 633
Kapitał podstawowy	200 000,00
Kapitał zapasowy	140 625 501
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk (strata) netto z roku bieżącego	20 037 832

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

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

5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego tworzy grupę kapitałową, w której skład wchodzi:

Spółka OKAM INCITY sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000486949, NIP 5252415306, REGON 141220608. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INCITY sp. z o.o. S.K.A. jest spółką celową, której zasadniczym przedmiotem działalności spółki jest pozyskiwanie kapitału zewnętrznego oraz za finansowanie wewnątrzgrupowe spółek celowych w ramach grupy kapitałowej Emitenta.

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

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

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

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

Spółka OKAM 2013 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000490139, NIP 7010406753, REGON 147020365. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM 2013 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka OKAM P71 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0001108658, NIP 1133132126, REGON 528434190. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM P 71 sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji w Łodzi.

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

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Arie Koren	Prezes Zarządu	- wspólnik spółki Emitenta, posiadający 100 udziałów, stanowiących 2,5% w kapitale zakładowym
Marcin Michalec	Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający	---
Joanna Szafranek	Członek Zarządu	---
Piotr Tuzinek	Członek Zarządu	---
Anna Watkowska	Członek Zarządu	---

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

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

Osobowe

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Arie Koren	Prezes Zarządu Emitenta	- Prezes Zarządu wspólnika Emitenta, tj. Okam sp. z o.o. jednocześnie posiada 40 udziałów, stanowiących 20% w kapitale zakładowym
Marcin Michalec	Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający Emitenta	---

Joanna Szafranek	Członek Zarządu Emitenta	---
Piotr Tuzinek	Członek Zarządu Emitenta	---
Anna Watkowska	Członek Zarządu Emitenta	Członek Zarządu wspólnika Emitenta, tj. Okam sp. z o.o.

Majątkowe

Brak.

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

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

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

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

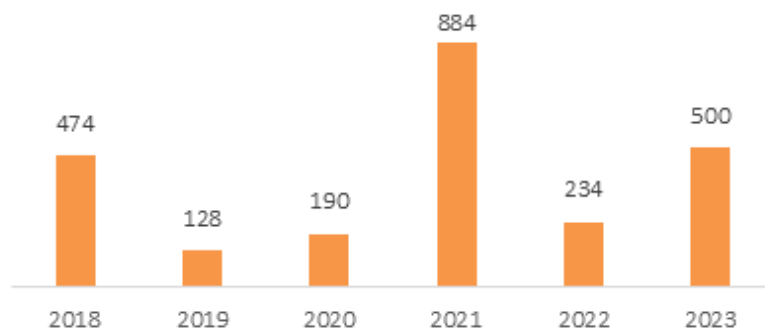
Emitentem Obligacji jest spółka OKAM Capital sp. z o.o., która tworzy grupę kapitałową, prowadzącą działalność deweloperską od 20 lat. Posiada ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Warszawie, Łodzi i Katowicach. W Łodzi Grupa posiada też jeden projekt biurowy.

Grupa OKAM Capital realizuje inwestycje mieszkaniowe w ramach spółek celowych, w których posiada 100% udziałów, ale również w formule JV, dzieląc się wynikami z partnerami biznesowymi.

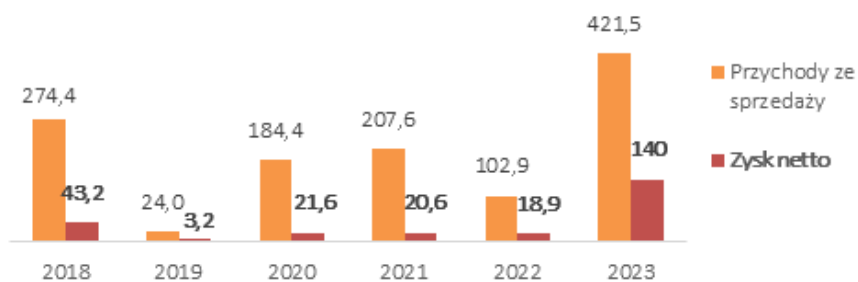
W historii swojej działalności Grupa Okam Capital zrealizowała przeszło 15 deweloperskich projektów mieszkaniowych i oddała do użytkowania ponad 2 900 mieszkań i lokali usługowych o łącznej powierzchni całkowitej blisko 180 tys. m². Obecnie realizuje 5 deweloperskich projektów mieszkaniowych (łącznie 9 etapów), w ramach których powstaje ok. 2 100 lokali mieszkaniowych i usługowych o łącznej powierzchni ok. 114 tys. m². W 2021 r. spółka, w której Emitent posiada pośrednio 42% udziałów, nabyła grunty po zakładzie FSO, zlokalizowanym na warszawskim Żeraniu, o łącznej powierzchni 62 ha. Jest to jedna z największych transakcji zakupu gruntów w historii polskiego rynku mieszkaniowego. Potencjał zabudowy w tej lokalizacji szacowany jest na ok. 12 tys. mieszkań.

Poza regularną sprzedażą mieszkań do klientów indywidualnych Grupa Emitenta sprzedała w 4Q 2021 r. dwa etapy warszawskiego projektu Bohema do AFI Europe - podmiotu reprezentującego sektor PRS.

Liczba sprzedanych lokali netto

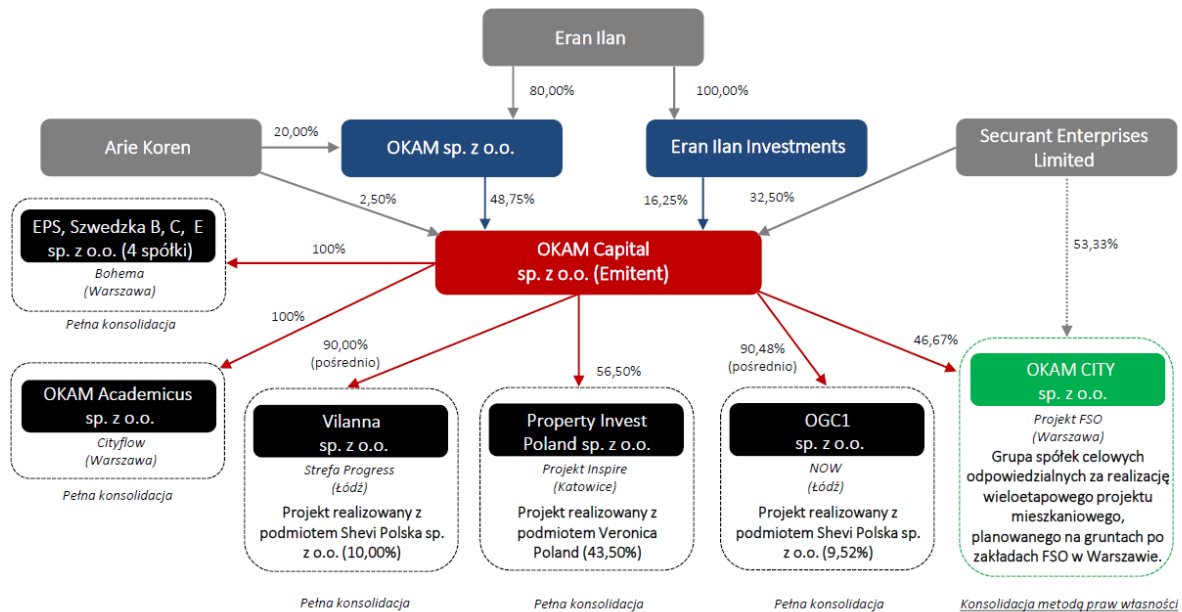


Wybrane dane z rachunku wyników Grupy (w mln zł)



Źródło: Emitent

5.12.1. Struktura Grupy Emitenta



Źródło: Emitent

5.12.2. Wybrane projekty Grupy Okam

BOHEMA (Warszawa, Praga Północ)

BOHEMA

- Rozpoczęcie budowy I etapu: 2Q 2018
- Szacowany przychód ze sprzedaży (wszystkie etapy): 820 mln zł
- Etapy ukończone (A,C,B-komercja): 584 lokale, w tym 12 lokali usługowych w odrębnym budynku przy głównym placu
- Etapy w budowie (B-mieszkania,D,E,F): 482 lokale (92% sprzedane),
- Planowany termin zakończenia realizacji: 2Q 2025

CITYFLOW (Warszawa, Wola)



cityflow | REDUTOWA 9 WOLA

- Rozpoczęcie budowy I etapu: 1Q 2023
- Szacowany przychód ze sprzedaży (wszystkie etapy): 960 mln PLN
- Etap w budowie: 335 lokali (85% sprzedanych)
- Etapy planowane: 592 lokale (Etap 2 i 3)
- Planowany termin zakończenia realizacji: 1Q 2027

INSPIRE (Katowice, Dolina Trzech Stawów)



- Rozpoczęcie budowy I etapu: 4Q 2019
- Szacowany przychód ze sprzedaży (wszystkie etapy): 290 mln zł
- Etap w budowie: 69 lokali (95% sprzedane)
- Etapy planowane: 188 lokali
- Planowany termin zakończenia realizacji: 1Q 2026

NOW

Łódź, ul. Dowborczyków 18



strefa progress

Łódź, ul. Piotrkowska 217



- Rozpoczęcie budowy: 1Q 2024
- Planowane ukończenie: 4Q 2025
- Liczba lokali: 338 (31% sprzedanych)
- Szacowany przychód ze sprzedaży: 166 mln zł
- Udział Grupy Okam: 90%

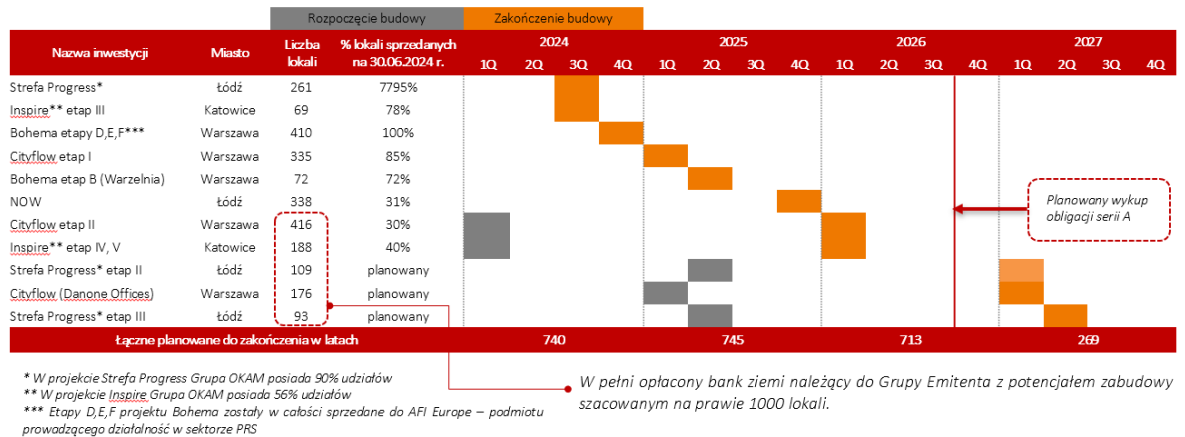
- Rozpoczęcie budowy: 2Q 2022
- Planowane ukończenie: 3Q 2024
- Liczba lokali (etap 1): 261 (80% sprzedanych)
- Liczba planowanych lokali (etap 2 i 3): 202
- Szacowany przychód ze sprzedaży (wszystkie etapy): 280 mln zł
- Udział Grupy Okam: 90%

- Rozpoczęcie renowacji: 3Q 2018
- Inwestycja ukończona w 2Q 2020
- Łączna powierzchnia najmu: 4 681 m²
- Poziom komercjalizacji: 90%
- Wycena z operatu szacunkowego: 35,9 mln zł

Źródło: Emitent

5.12.3. **Harmonogram projektów mieszkaniowych**

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



5.12.4.

Źródło: Emitent

5.12.5. Parametry projektów mieszkaniowych

Projekty Grupy będące w realizacji na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Nazwa projektu	Udział Grupy	Lokalizacja	Zakończenie budowy	PUM+PUU (tys.m ²)	Liczba Sprzedane lokali (31.12.2023)	Łączny przychód (mln PLN)	Średnia cena lokalu (tys. PLN)
Bohema DEF*	100%	Warszawa	4Q 2024	21,3	410	358,8	875
Strefa Progress	90%	Łódź	3Q 2024	11,6	261	114,0	437
Cityflow etap I	100%	Warszawa	1Q 2025	19,2	335	311,2	929
Inspire etap III	56,5%	Katowice	3Q 2024	3,6	69	44,2	640
NOW	90%	Łódź	4Q 2025	16,1	338	166,4	492
Bohema B (Warzelnia)	100%	Warszawa	2Q 2025	4,4	72	90,1	1 252
SUMA				76,2	1 485	962	731

Projekty Grupy planowane do rozpoczęcia i zakończenia przed wykupem obligacji serii A na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Nazwa projektu	Udział Grupy	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PUM+PUU (tys.m ²)	Liczba lokali	Łączny przychód (mln PLN)	Średnia cena lokalu (tys. PLN)
Cityflow etap II	100%	Warszawa	1Q 2024	1Q 2026	26,3	416	471,0	1 105
Inspire etap IV, V	56,5%	Katowice	1Q 2024	1Q 2026	11,0	188	146,6	780
Strefa Progress etap II	90%	Łódź	2Q 2025	2Q 2027	6,2	109	75,7	694
SUMA					43,5	713	693,3	972

Pozostałe projekty planowane na posiadanym banku ziemi:

Cityflow (Danone)	100%	Warszawa	1Q 2025	1Q 2027	9,7	176	190,7	1 084
Strefa Progress etap III	90%	Łódź	2Q 2025	2Q 2027	5,6	93	89,5	962
Projekt w Łodzi etap 1	75%	Łódź	Q1 2025	4Q.2026	9,31	151	118,6	885
Projekt w Łodzi etap 2	75%	Łódź	4Q 2026	3Q.2026	14.3	136	200,2	1 472
Józefostaw	100%	Józefostaw	1Q 2027	4Q.2033	50	900	700	778
SUMA					88,91	1456	1298,3	5504

Źródło: Emitent

5.12.6. Wybrane zrealizowane projekty - Warszawa



**CENTRAL
HOUSE**
MOKOTÓW / DOMANIEWSKA

Central House to jednoetapowy projekt ukończony w 1Q 2023 r. przy ul. Domaniewskiej, w sąsiedztwie parku biurowego na warszawskim Mokotowie. Projekt składa się z jednego budynku, w którym znajdują się 474 mieszkania i lokale usługowe.



Vista
MOKOTÓW
WORONICZA

Vista Mokotów to projekt wybudowany w 4Q 2017 r. w zielonej części warszawskiego Mokotowa, przy ul. Woronicza. 13-kondygcyjny budynek składa się z 274 mieszkań o łącznej powierzchni 17,2 tys. m² oraz lokali usługowych o powierzchni 0,5 tys. m².



in city
SIEDZISZCZYSTWA

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

Żoli Żoli - Warszawa



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

Mokka Mokotów - Warszawa



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

5.12.7. Potencjał wynikowy 2023-2024

Począwszy od 2024 r. przychód ze sprzedaży mieszkania będzie rozpoznawany w momencie jego przekazania nabywcy, jak ma to miejsce w przypadku zdecydowanej większości spółek giełdowych.

Wśród projektów planowanych do ukończenia w 2024 r. na dzień 31.12.2023 r. zakontraktowanych było 644 lokali z łącznej liczby 740 (87%). Szacowana średnia cena netto lokalu przewidzianego do przekazania w 2024 r. wynosi 700 tys. zł.

Wśród projektów planowanych do ukończenia w 2025 r. na dzień 31.12.2023 r. zakontraktowanych było 318 lokali z łącznej liczby 745 (43%). Szacowana średnia cena netto lokalu przewidzianego do sprzedaży notarialnej w 2025 r. wynosi 760 tys. zł.

Poniższe tabele podsumowują potencjał kształtowania przychodów ze sprzedaży w latach 2024 oraz 2025. Udział Grupy Emitenta w projekcie Central House wynosi 51%, w projekcie Inspire 56%, a w projekcie Strefa Progress 90%. W pozostałych projektach udział Grupy wynosi 100%.

Lokale zakontraktowane na 31.12.2023 r., nie rozpoznane w przychodach		Lokale niezakontraktowane na 31.12.2023 r.	
<u>Gotowe</u> (Central House, Bohema B część komercyjna, Inspire II, Bohema C)	135	<u>Gotowe</u> (Central House, Bohema B część komercyjna, Inspire II, Bohema C)	7
<u>W budowie</u> , planowane przekazanie w 2024 r. (Bohema DEF, Strefa Progress, Inspire III)	644	<u>W budowie</u> , planowane przekazanie w 2024 r. (Bohema DEF, Strefa Progress, Inspire III)	96
<u>W budowie</u> , planowane przekazanie w 2025 r. (Cityflow I, NOW, Bohema B mieszkania)	318	<u>W budowie</u> , planowane przekazanie w 2025 r. (Cityflow I, NOW, Bohema B mieszkania)	427
SUMA	1 097	SUMA	530

Łączna wartość 1 627 lokali planowanych do uwzględnienia w przychodach w latach 2024-2025 wynosi ok. 1,2 mld zł, licząc wg szacowanych cen sprzedaży. Na dzień 31.12.2023 r. 67% tych lokali było zakontraktowane umowami deweloperskimi.

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

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

W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali (wzrost o 34% r/r). Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2023 r. (ok. 7 tys.), po czym w 4Q 2023 r. zaobserwowano spadek do 6,1 tys. mieszkań.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2023 r. wyniosła 57,6 tys. (+66% r/r).

W ciągu całego 2023 r. wpływ na wzrost liczby transakcji miały:

- Stabilizacja, a następnie lekki spadek stóp procentowych z oczekiwaniem na ich dalszy spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu dla kredytów o stałym oprocentowaniu (przynajmniej czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023. Informacja o braku limitów na rok 2023 r. przyczyniła się do dalszych wzrostów sprzedaży w obawie przed zakończeniem programu.

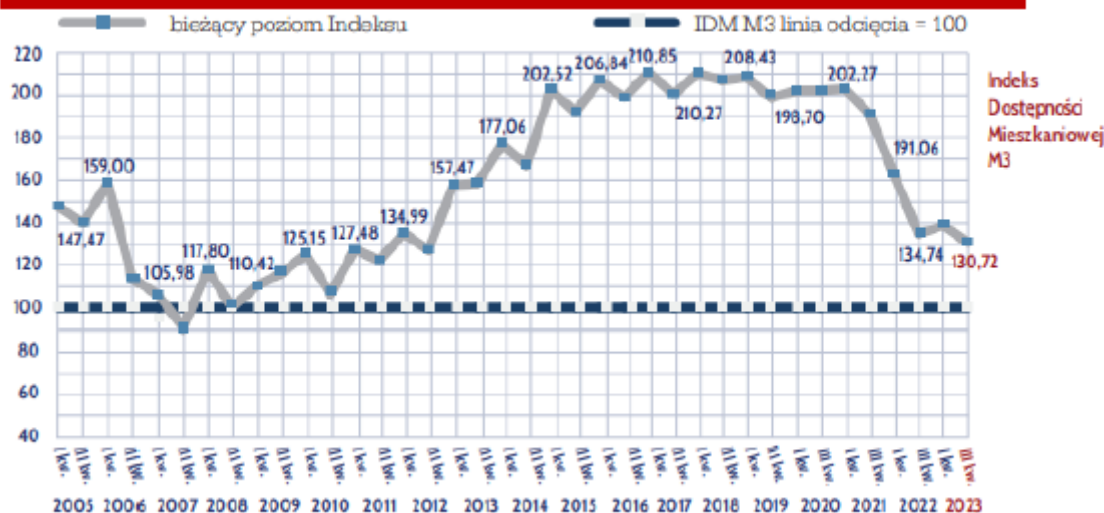
Wraz ze wzrostem popytu ceny ofertowe mieszkań w największych aglomeracjach istotnie wzrosły w 2023 r., w zależności od rynku od 14% do prawie 22%.

Pomimo wysokiej sprzedaży lokali, poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r. spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 130,72 na koniec 3Q 2023 r.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2023

Strona podaźowa

W całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 46,5 tys. mieszkań vs. 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych w 2022 r., deweloperzy koncentrowali się na rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym. Łączna oferta mieszkaniowa na koniec 4Q 2022 r. według szacunków JLL wyniosła 48,6 tys. lokali.

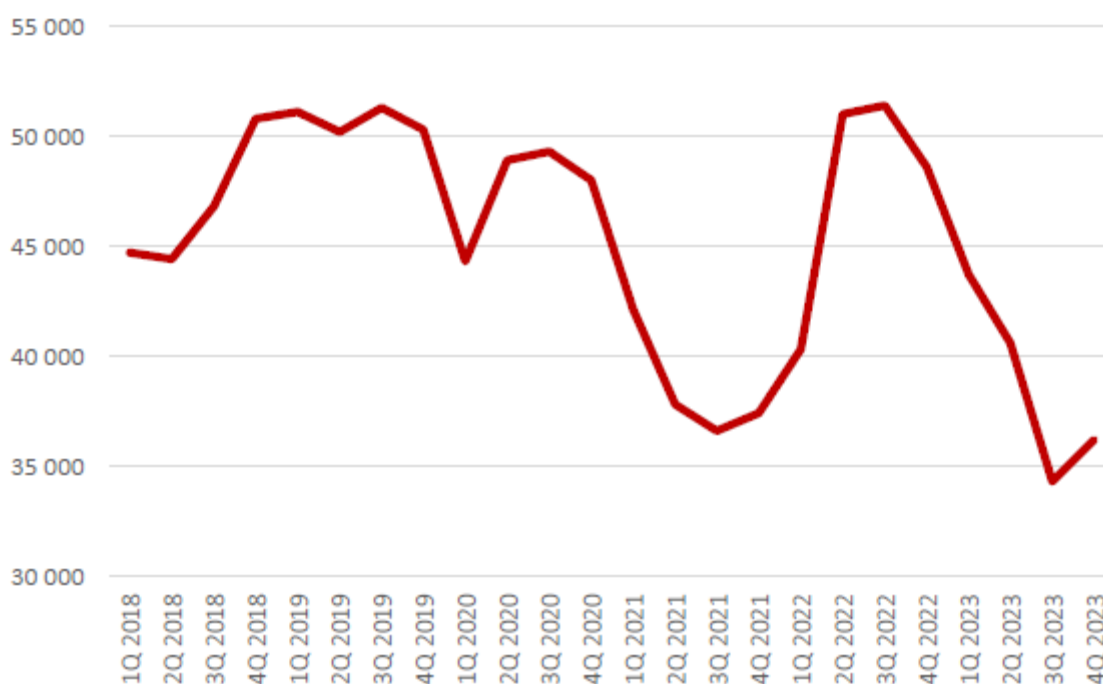
Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo

ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali, co było najniższym wynikiem pod dziesięć lat.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali). Oznacza to oferta na koniec grudnia była na jednym z najniższych poziomów w ostatnim dziesięcioleciu.

W przypadku oferty można było zaobserwować duże zróżnicowanie między poszczególnymi rynkami i podzielić sześć miast na dwie grupy: Warszawę, Kraków i Wrocław z wyraźnym niedoborem oferty oraz Trójmiasto, Poznań i Łódź, gdzie sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym wydaje się być bardziej zrównoważona

Liczba mieszkań w ofercie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Emitenta były:

Rodzaj finansowania	Finansujący	Saldo kapitału na 31.12.2023	Waluta	Rok zapadalności
Pożyczka otrzymana	Szwedzka E Sp. z o.o.	45 689 413,37	PLN	2026
Pożyczka otrzymana	Okam 2018 Sp. z o.o.	14 653 106,89	PLN	2026
Pożyczka otrzymana	Szwedzka C Sp. z o.o.	7 000 000,00	PLN	2024

Źródło: Emitent, dane jednostkowe

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

5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Spółka na dzień 31.12.2023 r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

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

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

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

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

5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Arie Koen	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	69 lat
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	Założyciel i Prezes Zarządu OKAM Capital, CEO OKAM City. Od 20 lat z sukcesem realizuje projekty w ramach OKAM Capital, jednego z liderów wśród firm deweloperskich. Sprawował pieczę nad realizacją ponad 20 inwestycji w największych polskich miastach. Aktualnie koncentruje się na rozwoju projektu F.S.O. PARK (62 ha) po byłej Fabryce Samochodów Osobowych na Pradzie Północ w Warszawie. Doświadczony manager, ceniony specjalista i ekspert. Zaangażowany również był w realizację wielu prestiżowych inwestycji na terenie Izraela, ponadto prowadził projekty na Słowacji i Cyprze. Ukończył wydział nauk społecznych na Uniwersytecie Ben Gurion w Beer Shevie w Izraelu.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Okam Sp. z o.o. - prezes zarządu "F.S.O." ENERGY HUB Sp. z o.o. w organizacji Okam City Sp. z o.o. - członek zarządu ASP Korn Sp. z o.o. - prezes zarządu Neptun projects Sp. z o.o. - członek zarządu Ilan Development Sp. z o.o. - w likwidacji - likwidator Okam 2017 - członek zarządu Shevi Polska Sp. z o.o. - prezes zarządu Okam Finance Sp. z o.o. - prezes zarządu

	Ivy Investments Sp. z o.o. - członek zarządu Realbid Sp. z o.o. - członek zarządu OKAM WILLA Sp. z o.o. - w likwidacji - likwidator Emilia Investments Sp. z o.o. - Członek Zarządu Okam City I sp. z o.o. – Członek zarządu Okam City II sp. z o.o. – Członek zarządu Okam City III sp. z o.o. – Członek zarządu Okam City IV sp. z o.o. – Członek zarządu
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	Okam Capital Sp. z o.o. ASP Korn Sp. z o.o. Okam Sp. z o.o. Shevi Polska Sp. z o.o. Okam Finance Sp. z o.o. F.S.O. Energy Hub Sp. z o.o. w organizacji Emilia Investments Sp. z o.o.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnił funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Anna Watkowska	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	42 lata
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	Członek Zarządu OKAM Capital, Członek Zarządu OKAM City, Lider Projektu F.S.O. PARK W OKAM od początku istnienia firmy. Odpowiedzialna za budowanie struktur organizacyjnych,

	funkcjonowanie grupy od strony operacyjnej, a także jej rozwój od strony HR i poprzez aktywne uczestnictwo we wszystkich istotnych transakcjach zawiązywanych przez spółkę i w procesach decyzyjnych na szczeblu strategicznym. Stworzyła a następnie przez lata pełniła funkcję Head'a działów administracji i HR oraz działu prawnego. Od 2006 do 2021 roku pełniła funkcję członka zarządu we wszystkich spółkach celowych w ramach grupy kapitałowej. Od 2022 roku członek zarządu w OKAM Capital Sp. z o.o. oraz spółkach właścicielskich nieruchomości F.S.O. PARK przy ul. Jagiellońskiej 88 w Warszawie – teren byłej fabryki Fabryki Samochodów Osobowych, który OKAM nabyła w lipcu 2021. Aktualnie w OKAM na stanowisku Lidera Projektu F.S.O. PARK a także odpowiada za HR, development oraz wprowadza system wewnętrznej kontroli oraz compliance. Jako osoba mająca od początku kluczowy wpływ na kształtowanie się kultury organizacyjnej w OKAM, kładzie nacisk na relacje międzyludzkie, na kreowanie równych szans dla kobiet – ponad 50% pracowników w OKAM to kobiety, w tym na stanowiskach dyrektorskich. Z wykształcenia prawnik z dyplomem MBA.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Okam City I sp. z o.o. – członek zarządu Okam City II sp. z o.o. – członek zarządu Okam City III sp. z o.o. – członek zarządu Okam City IV sp. z o.o. – członek zarządu Okam City sp. z o.o. – członek zarządu "F.S.O." ENERGY HUB Sp. z o.o. w organizacji Okam Sp. z o.o. - członek zarządu Neptun Projects Sp. z o.o. - prokurent Ilan Development Sp. z o.o. w likwidacji - pełnomocnik Okam Development Sp. z o.o. - likwidator Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji - likwidator Realbid Sp. z o.o. - członek zarządu
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	ASP Korn Sp. z o.o.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	

Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,

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

Joanna Szafranek

Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	36 lat
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	CFO, Członek Zarządu odpowiedzialny za obszar finansów w Grupie Okam. Joanna Szafranek dołączyła do Grupy Okam w 2020 roku, a jednym z pierwszych wyzwań jakie ukończyła z sukcesem, było nadzorowanie aspektów finansowych przy transakcji nabycia działki na warszawskim Żeraniu. Joanna Szafranek zdobywała doświadczenie w takich firmach jak Deloitte czy Mota-Engil – w branży nieruchomości i budownictwa jako audytor i manager finansowy – z powodzeniem prowadząc kompleksowe audyty sprawozdań finansowych wielu notowanych na GPW dużych grup kapitałowych oraz podmiotów z branży nieruchomości a później zarządzając obszarami finansowymi w ramach działalności mieszkaniowej Mota-Engil w Polsce.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Okam Incity sp. z o.o. S.K.A.- członek zarządu komplementariusza Okam Development sp. z o.o. w likwidacji- likwidator W 33 sp. z o.o. – członek zarządu Okam Investments sp. z o.o. - członek zarządu Villanna sp. z o.o.- członek zarządu

	Gal Investments sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Trzy Stawy sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Incity sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2013 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2015 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2016 sp. z o.o.- członek zarządu
	European Property Spot sp. z o.o.- członek zarządu
	Property Invest Polanc sp. z o.o.- członek zarządu
	Lokafo 401 sp. z o.o.- członek zarządu
	Lokafo 401 sp. z o.o. s.k.a – członek zarządu
	Okam 2018 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2019 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2020 sp. z o.o.- członek zarządu
	K7 sp. z o.o.- członek zarządu
	Restaura Szwedzka sp. z o.o. w likwidacji- likwidator
	Okam Academicus sp. z o.o.- członek zarządu
	R6 Offices sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2021 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Inwestycje sp. z o.o.- członek zarządu
	Szwedzka A sp. z o.o.- członek zarządu
	Szwedzka A sp. z o.o. s. k. – członek zarządu
	Szwedzka B sp. z o.o.- członek zarządu
	Szwedzka C sp. z o.o.- członek zarządu
	Szwedzka D sp. z o.o.- członek zarządu
	Szwedzka E sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam 2024- sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Inspire II sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Inspire III sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Inspire IV sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Inspire V sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Global Commercial sp. z o.o.- członek zarządu
	OGC 1 sp. z o.o.- członek zarządu
	OGC 2 sp. z o.o.- członek zarządu
	Dowborczyków Offices sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam Offices sp. z o.o.- członek zarządu
	Lokafo 333 sp. z o.o.- członek zarządu
	Okam City I sp. z o.o. – członek zarządu
	Okam City II sp. z o.o. – członek zarządu
	Okam City III sp. z o.o. – członek zarządu
	Okam City IV sp. z o.o. – członek zarządu
	Okam City sp. z o.o. – członek zarządu
	Okam P71 sp. z o.o.- członek zarządu

Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	---
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnił funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	
Marcin Michalec	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	44 lat
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	CEO OKAM Capital, Członek Zarządu. Odpowiada za całłościowy rozwój firmy. W OKAM od 2017 r., uprzednio na stanowisku Dyrektora Sprzedaży i Marketingu. Z rynkiem nieruchomości związany jest od ok. 20 lat. Zdobywał doświadczenie m.in. w Knight Frank, Restaura i ICON Real Estate. Jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Absolwent Uniwersytetu Warszawskiego i Politechniki Warszawskiej.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Okam Incity sp. z o.o. S.K.A.- członek zarządu komplementariusza W 33 sp. z o.o. – członek zarządu Okam Investments sp. z o.o. - członek zarządu Villanna sp. z o.o.- członek zarządu Gal Investments sp. z o.o.- członek zarządu Okam Trzy Stawy sp. z o.o.- członek zarządu Okam Incity sp. z o.o.- członek zarządu

	Okam 2013 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2015 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2016 sp. z o.o.- członek zarządu European Property Spot sp. z o.o.- członek zarządu Property Invest Polanc sp. z o.o.- członek zarządu Lokafof 401 sp. z o.o.- członek zarządu Lokafof 401 sp. z o.o. s.k.a – członek zarządu Okam 2018 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2019 sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2020 sp. z o.o.- członek zarządu K7 sp. z o.o.- członek zarządu Okam Academicus sp. z o.o.- członek zarządu R6 Offices sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2021 sp. z o.o.- członek zarządu Okam Inwestycje sp. z o.o.- członek zarządu Szwedzka A sp. z o.o.- członek zarządu Szwedzka A sp. z o.o. s. k. – członek zarządu Szwedzka B sp. z o.o.- członek zarządu Szwedzka C sp. z o.o.- członek zarządu Szwedzka D sp. z o.o.- członek zarządu Szwedzka E sp. z o.o.- członek zarządu Okam 2024- sp. z o.o.- członek zarządu Okam Inspire II sp. z o.o.- członek zarządu Okam Inspire III sp. z o.o.- członek zarządu Okam Inspire IV sp. z o.o.- członek zarządu Okam Inspire V sp. z o.o.- członek zarządu Okam Global Commercial sp. z o.o.- członek zarządu OGC 1 sp. z o.o.- członek zarządu OGC 2 sp. z o.o.- członek zarządu Dowborczyków Offices sp. z o.o.- członek zarządu Okam Offices sp. z o.o.- członek zarządu Lokafof 333 sp. z o.o.- członek zarządu Okam P71 sp. z o.o. – członek zarządu
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,

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

Piotr Tuzinek

Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	---
Wiek	45 lata
Wykształcenie	wyższe
Kariera zawodowa	Adwokat, Członek Zarządu OKAM Capital. Head of Legal w OKAM Capital. Z OKAM związany od 2008 r. Odpowiada za obsługę spółek z Grupy i poszczególnych projektów deweloperskich. Brał również udział w negocjacjach w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości m.in. w Warszawie, Katowicach, Łodzi czy Szczecinie. Doświadczenie zawodowe zdobywał m.in. w kancelariach prawnych, które specjalizowały się w obsłudze prawnej znaczących podmiotów gospodarczych działających w obszarze szeroko pojętego prawa nieruchomości oraz procesu inwestycyjnego, w tym deweloperów, firm budowlanych, architektów czy spółdzielni mieszkaniowych. Opracowywał analizy i opinie prawne, pisma procesowe, przygotowywał audyty prawne nieruchomości i przedsiębiorstw. Prowadził szkolenia i warsztaty z zakresu budowlanego procesu inwestycyjnego, organizowane przez renomowane firmy szkoleniowe. Ukończył Studia prawnicze na Uniwersytecie Warszawskim, a także Aplikację Adwokacką przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie. Jest również absolwentem Podyplomowych Studiów

	Prawa Europejskiego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	---
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	---
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe	

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

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 200.000,00 PLN i dzieli się 4 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złoty każda.

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

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba udziałów (w szt.)	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
OKAM sp. z o.o.	1950	48,75	48,75
Eran Ilan Investments Limited	650	16,25	16,25
Securant Enterprises Limited	1300	32,5	32,5
Arie Koren	100	2,50	2,50
Razem	4000	100	100

VI. INFORMACJE DODATKOWE

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

VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

Oświadczenie Zarządu

Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego.

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

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

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

W imieniu Emitenta:

Signed by /
Podpisano przez:
 Arie Koren
Make living better Date / Data:
2024-07-11
14:29

Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Make living better Date / Data:
2024-07-11 14:29

7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2023



GRUPA OKAM CAPITAL
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzone zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości

Za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

SPIS TREŚCI

A. WPROWADZENIE

B. SPRAWOZDANIE FINANSOWE:

1. Rachunek zysków i strat
2. Aktywa
3. Pasywa
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Kalkulacja podatku dochodowego

C. INFORMACJA DODATKOWA:

1. Informacje o połączeniu jednostek oraz dane łączne
2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym
3. Kursy wymiany walut obcych
4. Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
5. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie wystąpiły pomiędzy dniem bilansowym, na który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a dniem bilansowym jednostki podporządkowanej
6. Informacje o zbytych oraz nabytych w roku obrotowym jednostkach zależnych
7. Wartości niematerialne i prawne - zmiany w ciągu roku obrotowego
8. Wartość firmy jednostek podporządkowanych
9. Środki trwałe - zmiany w ciągu roku obrotowego
10. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość będących częścią zapasów spółki
11. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
12. Środki trwałe - pozostałe ujawnienia
13. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego
14. Długoterminowe aktywa finansowe
15. Wykaz spółek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
16. Zapasy
17. Struktura należności krótkoterminowych
18. Wykaz istotnych pozycji czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów
19. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

20. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
21. Rezerwy
22. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek
23. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatku dochodowego oraz pozostałe zobowiązania
25. Przychody
26. Uzgodnienie kręgu kosztów
27. Pozostałe przychody i koszty operacyjne
28. Przychody i koszty finansowe
29. Środki pieniężne
30. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych
31. Podatek dochodowy
32. Zobowiązania warunkowe
33. Transakcje z jednostkami powiązаныmi
34. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących
35. Instrumenty finansowe
36. Zarządzanie ryzykiem finansowym
37. Zatrudnienie w grupie kapitałowej
38. Wynagrodzenie zarządu
39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
40. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej
41. Umowy nieuwzględnione w bilansie
42. Informacja o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz ich wpływie na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
43. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
44. Zmiany polityki rachunkowości, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy
45. Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny
46. Inne informacje niż wymienione, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki
47. Działalność zaniechana
48. Kontynuacja działalności gospodarczej

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

A. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Nazwa jednostki dominującej

OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

1.2. Siedziba jednostki dominującej

Jagiellońska 88, Warszawa

1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
Data: 9/3/2010
Numer rejestru: 0000350690

1.4. NIP oraz REGON

NIP 7010226264
REGON 142339688

1.5. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej

Świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

1.6. Okres za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Okam Capital zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku. Jako dane porównawcze prezentuje analogiczny okres w roku 2022.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

1.7. Kryteria objęcia sprawozdaniem skonsolidowanym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej. Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą. Wyłączeniu podlegają:

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

- efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

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

Dane jednostek współzależnych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przy zastosowaniu metody praw własności. Udziały w jednostce stowarzyszonej wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

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

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Capital Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	Świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka dominująca

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2018 Sp.z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Property Invest Poland Sp. z o.o.
---	-----------------------------------

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,5%
Udział w liczbie głosów:	56,5%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Investments Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	80%
Udział w liczbie głosów:	80%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka E Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Gal Investments Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
Przedmiot działalności:	64, 92, Z, Pozostałe formy udzielania kredytów
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	European Property Spot Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafo 333 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	OGC 2 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2016 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2019 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2024 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Academicus Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Development Sp. z o.o.
---	-----------------------------

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Global Commercial Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam InCity Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Trzy Stawy Sp z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Restaura Szwedzka Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka A Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka B Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka C Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka D Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2013 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2015 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Villanna Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	90%
Udział w liczbie głosów:	90%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	OGC 1 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	90,48%
Udział w liczbie głosów:	90,48%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafo 401 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Lokafo 401 Sp. z o.o. S. K. A.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	K 7 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	W 33 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51,98%
Udział w liczbie głosów:	51,98%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

rupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	R 6 Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inwestycje Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	51%
Udział w liczbie głosów:	51%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2021 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam 2020 Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Dowborczyków Offices Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	68, 20, Z, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Udział w kapitale podstawowym:	100%
Udział w liczbie głosów:	100%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire II Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire III Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire IV Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna
Nazwa i siedziba jednostki objętej konsolidacją:	Okam Inspire V Sp. z o.o.
Przedmiot działalności:	41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
Udział w kapitale podstawowym:	56,50%
Udział w liczbie głosów:	56,50%
Wzajemne powiązanie kapitałowe:	jednostka zależna

1.9. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

Nie dotyczy.

1.10. Wykaz jednostek nieobjętych sprawozdaniem skonsolidowanym

Nie dotyczy.

1.11. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Nie dotyczy.

1.12. Wykaz jednostek o innym okresie objętym sprawozdaniem

Nie dotyczy.

1.13. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

1.14. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.15. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

1.18. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

2. ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzeniu**2.1. skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. z 2020 r., poz. 120 z późniejszymi zmianami), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. Nr 169 poz. 1327) według zasady kosztu historycznego.

2.2. Zasady grupowania operacji gospodarczych

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

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

2.3. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych złotych. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

2.4. Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień zawarcia poniższych typów transakcji:

- powstanie zobowiązania z tytułu zakupu i faktur wystawionych w walucie obcej,
- powstanie należności z tytułu sprzedaży i faktur wystawionych w walucie obcej,
- wpływ należności bądź płatność zobowiązania w walucie obcej z własnego rachunku walutowego.

Pozostałe transakcje przeliczane są według kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

2.5. Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

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

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

2.6. Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Wartość firmy powstająca w konsolidacji stanowi nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej na dzień nabycia.

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

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

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

Ujemną wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Na koniec każdego roku obrotowego spółka przeprowadza test na trwałą utratę wartości dotyczący wartości firmy. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania oraz koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. W okresie późniejszym cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

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

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia. Na moment bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Metody dokonywania amortyzacji

Odpisy amortyzacyjne dotyczące wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy dokonywane są metodą liniową.

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich ekonomicznej użyteczności. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji.

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

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

Leasing finansowy

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

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

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

Inwestycje*Inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne*

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

Przeniesienia (reklasyfikacji) środka trwałego lub pozycji zapasów do linii nieruchomości inwestycyjnych Spółka dokonuje w momencie gdy zmienia się charakter użytkowania tego składnika aktywów i rozpoczyna amortyzację tego składnika wg zasad przyjętych dla nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec każdego roku obrotowego spółka sprawdza, czy wystąpiły przesłanki świadczące o potencjalnej utracie wartości aktywa.

W przypadku wystąpienia takiego ryzyka bieżąca wartość godziwa jest weryfikowana na podstawie operatu niezależnego rzeczoznawcy i w sprawozdaniu finansowym ujmowany jest odpis z tytułu utraty wartości. Odpis ujmowany jest w ciężar rachunku zysków i strat i może zostać odwrócony w kolejnych okresach.

Inne inwestycje długoterminowe

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

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

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

skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

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

Inwestycje krótkoterminowe

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

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

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

Skutki przeszacowania aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych odnosi się do przychodów i kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych innych niż aktywa finansowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Należności

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

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

Zapasy

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją i sprzedażą lokali w ramach wielorodzinnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (lokalu użytkowych). Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższych od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Spółka ujmuje i rozlicza koszty przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości numer 8: „Działalność deweloperska”.

Koszty budowy projektu obejmują w szczególności:

- grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- koszty budowy zapłacone na rzecz generalnego wykonawcy oraz podwykonawców
- koszty planowania i projektowania,
- koszty finansowania w zakresie związanym z realizacją projektu,
- opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie sprzedaży danego lokalu mieszkalnego odpowiednia część zapasów (w oparciu o wskaźnik sprzedanej powierzchni lokalowej) ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako wartość sprzedanych towarów i materiałów. Zapasy

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

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

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

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

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy aktywa trwałe Spółki są analizowane pod kątem występowania przesłanek utraty ich wartości. W przypadku istnienia takiej przesłanki, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej (wartość wyższa z dwóch: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży oraz wartości użytkowej). Za wartość użytkową uznaje się sumę zdyskontowanych przyszłych korzyści ekonomicznych, które przyniesie dany składnik aktywów. W przypadku, gdy wartość bilansowa danego składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną, uznaje się utratę jego wartości i dokonuje odpisu aktualizującego jego wartość do poziomu wartości odzyskiwalnej. Odpisy aktualizujące dokonuje się w ciężar rachunku zysków i strat. Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy wystąpiły przesłanki wskazujące, że dokonany w poprzednich okresach sprawozdawczych odpis aktualizujący jest zbędny lub też za wysoki. W takim przypadku odpis lub jego część jest odwracany i wartość danego aktywa jest przywracana do wysokości, jaką miałoby ono gdyby nie dokonano wcześniej odpisu aktualizującego wartość (przy uwzględnieniu umorzenia). Odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w rachunku zysków i strat.

Kapitał zakładowy

Kapitałem zakładowym Grupy Kapitałowej jest kapitał zakładowy Jednostki dominującej. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji. O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwy na zobowiązania

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

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

Zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania (inne niż finansowe) Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałe zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny (w szczególności dotyczy to zatrzymanych kaucji gwarancyjnych), wartość zobowiązań jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wysokości skorygowanej ceny nabycia. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności ze świadczeń wykonanych na rzecz jednostek powiązanych przez kontrahentów jednostek powiązanych, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny. Bierne rozliczenie międzyokresowe kosztów, o których jest mowa powyżej, są prezentowane w bilansie w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów

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

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł;
- wartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- ujemną wartość firmy jednostek podporządkowanych.

Podatek dochodowy odroczony

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

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

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty przez jednostki powiązane, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

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

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

Ustalenie wyniku finansowego

Skonsolidowany Rachunek zysków i strat sporządzany jest w ujęciu kalkulacyjnym.

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

Uznawanie przychodu

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

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

- deweloper przekazał nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej lub przebudowanej nieruchomości lub jej części,

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

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

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

Koszt własny sprzedaży

Koszty wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych, towarów i usług prezentowane są w pozycji Koszt własny sprzedaży. Do kosztów wytworzenia zaliczane są wszystkie nakłady ściśle związane z przychodami z danego produktu / usługi.

W przypadku inwestycji deweloperskich koszt wytworzenia inwestycji alokowany jest na poszczególne produkty proporcjonalnie do ich powierzchni.

Do kosztu własnego sprzedaży wyrobów gotowych zaliczane są głównie koszty nabycia gruntu, wykonawstwa inwestycji, prac projektowych oraz koszty finansowe.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wykazywane są w okresie, za który są należne.

Do kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu zaliczają się nakłady, których albo nie można przypisać do konkretnego projektu albo nie można skapitalizować w wartości zapasów zgodnie z KSR 8, w szczególności koszty marketingu, utrzymania biura, administracyjne czy koszty zakończonych inwestycji.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów.

Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się jako koszty w rachunku zysków i strat w okresie w którym je poniesiono z wyjątkiem kosztów aktywowanych, czyli kosztów które można przyporządkować do kosztów wytworzenia dostosowanych składników aktywów (w przypadku Grupy: do produkcji w toku) jako część ich kosztu wytworzenia. Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe albo budowlane lub trwa proces uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone (zwyczajowo uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Aktywowanie kosztów finansowych jest zawieszane w przypadku wstrzymania działań związanych z działalnością inwestycyjną na projekcie, w tym prac związanych z projektowaniem, procesem budowlanym lub uzyskiwaniem odpowiednich zezwoleń i postanowień administracyjnych dotyczących projektu.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	2 333 787	2 620 018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	417 006 551	68 358 103
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	4 545 022	34 500 000
	421 551 573	102 858 103
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
- jednostkom powiązanym	-1 140 065	-2 458 148
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-249 103 186	-46 544 449
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-11 057 069	-14 857 187
	-260 160 254	-61 401 637
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	161 391 318	41 456 466
D. Koszty sprzedaży	-7 824 997	-5 203 484
E. Koszty ogólnego zarządu	-13 853 607	-17 126 031
	-21 678 604	-22 329 515
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	139 712 715	19 126 952
G. Pozostałe przychody operacyjne		
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	20 000	203
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 827	126 177
IV. Inne przychody operacyjne	14 129 892	5 681 162
	14 158 718	5 807 542
H. Pozostałe koszty operacyjne		
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-24 049	-3 000
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-1 558 661	-1 171 605
III. Inne koszty operacyjne	-9 786 915	-6 957 423
	-11 369 625	-8 132 028
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	142 501 808	16 802 465
J. Przychody finansowe		
II. Odsetki, w tym:	13 125 448	5 781 856
- od jednostek powiązanych	9 500 032	4 364 647
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-154	-
V. Inne	251 957	1 687 384
	13 377 252	7 469 241
K. Koszty finansowe		
I. Odsetki, w tym:	-2 297 228	-4 419 123

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na date 31 grudnia 2023 roku

	- dla jednostek powiązanych	-89 554	-287 160
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-38 274	-127 519
IV.	Inne	-9 461 792	-502 540
		-11 797 295	-5 049 182
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	144 081 765	19 222 524
N.	Odpis wartości firmy	-	-
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
P.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	72 402 557	-50
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	216 484 322	19 222 474
S.	Podatek dochodowy		
I.	Podatek bieżący	-28 708 463	-4 758 824
II.	Podatek odroczony	-8 110 242	-648 217
		-36 818 705	-5 407 041
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
U.	Zyski (straty) mniejszości	39 770 107	-5 075 597
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	139 895 510	18 891 030

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

2. SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. Aktywa trwałe	415 549 793	190 244 314
I. Wartości niematerialne i prawne	88 148	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	9 148	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	79 000	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	6 132 123	2 297 395
1. Środki trwałe	5 807 969	267 809
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 450 943	4 853
c) urządzenia techniczne i maszyny	31 630	47 535
d) środki transportu	26 202	41 200
e) inne środki trwałe	299 193	174 223
2. Środki trwałe w budowie	324 154	2 029 586
IV. Należności długoterminowe	155 826	-
3. Od pozostałych jednostek	155 826	-
V. Inwestycje długoterminowe	403 585 298	171 954 422
1. Nieruchomości	56 039 889	54 538 261
3. Długoterminowe aktywa finansowe	347 545 408	117 416 161
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	59 081 703	1 087 766
- udzielone pożyczki	59 081 703	1 087 766
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	288 463 706	116 328 394
- udziały lub akcje	166 400 057	-
- udzielone pożyczki	122 063 648	116 328 394
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 588 398	15 992 497
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 164 903	11 530 997
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 423 496	4 461 500
B. Aktywa obrotowe	713 873 796	681 560 342
I. Zapasy	509 332 987	522 916 547
1. Materiały	10 000	-
2. Półprodukty i produkty w toku	427 943 414	513 446 745
3. Produkty gotowe	77 954 118	9 460 602
4. Towary	44 889	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	3 380 566	9 200
II. Należności krótkoterminowe	23 481 319	16 201 579
1. Należności od jednostek powiązanych	1 757 430	1 182 720
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 723 253	1 078 998
- do 12 miesięcy	1 723 253	1 078 998
b) inne	34 177	103 722
3. Należności od pozostałych jednostek	21 723 890	15 018 859

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 128 193	3 531 823
- do 12 miesięcy	5 128 193	3 531 823
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 964 401	5 345 145
c) inne	9 631 296	6 141 890
III. Inwestycje krótkoterminowe	179 999 023	140 144 270
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	179 999 023	140 144 270
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	16 551	-
- udzielone pożyczki	16 551	-
c) w pozostałych jednostkach	86 563	113 567
- udzielone pożyczki	86 563	113 567
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	179 895 908	140 030 704
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	71 084 555	21 619 339
- inne środki pieniężne	108 811 354	118 411 365
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 060 467	2 297 945
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	1 129 423 589	871 804 656

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

3. PASYWA

PASYWA	31.12.2023	31.12.2022
A. Kapitał (fundusz) własny	405 579 762	171 707 452
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	200 000	200 000
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	140 625 501	91 523 281
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	93 976 800	-0
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	93 976 800	-0
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 324 600	2 324 600
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	28 557 351	58 768 541
VII. Zysk (strata) netto	139 895 510	18 891 030
B. Kapitały mniejszości	68 796 569	29 026 461
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	655 047 258	671 070 742
I. Rezerwy na zobowiązania	6 085 957	2 688 695
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 384 470	944 198
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	349 394	365 568
- krótkoterminowa	349 394	365 568
3. Pozostałe rezerwy	3 352 093	1 378 930
- długoterminowe	97 524	-
- krótkoterminowe	3 254 569	1 378 930
II. Zobowiązania długoterminowe	35 700 876	20 880 517
1. Wobec jednostek powiązanych	7 667 593	11 269 603
3. Wobec pozostałych jednostek	28 033 283	9 610 914
a) kredyty i pożyczki	-	9 341 535
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 456 833	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	269 379
e) inne	576 451	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	613 249 910	647 500 319
1. Wobec jednostek powiązanych	7 862 824	23 892 698
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	583 234	664 721
- do 12 miesięcy	583 234	664 721
b) inne	7 279 590	23 227 977
3. Wobec pozostałych jednostek	605 360 759	623 581 294
a) kredyty i pożyczki	10 855 963	906 456
c) inne zobowiązania finansowe	-	271 417
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	30 293 419	24 679 219
- do 12 miesięcy	30 293 419	23 953 508
- powyżej 12 miesięcy	-	725 711
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	545 977 825	593 048 038
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 310 330	3 611 298
h) z tytułu wynagrodzeń	22 741	10 361

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

i) inne	5 900 480	1 054 484
4. Fundusze specjalne	26 327	26 327
IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 515	1 211
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 515	1 211
- krótkoterminowe	10 515	1 211
PASYWA RAZEM	1 129 423 589	871 804 656

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

4. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	139 895 510	18 891 030
II. Korekty razem	-38 298 120	80 075 591
1. Zyski (straty) mniejszości	39 770 107	-12 089 707
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-72 402 557	50
3. Amortyzacja	1 424 199	1 143 767
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	8 783 930	-1 491 218
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-6 995 983	1 427 317
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	470 939	-
9. Zmiana stanu rezerw	3 397 261	-10 295 090
10. Zmiana stanu zapasów	13 592 351	-124 043 748
11. Zmiana stanu należności	-7 943 520	-3 730 818
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-27 290 913	220 183 733
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9 025 851	8 437 034
14. Inne korekty	-129 786	534 272
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + II)	101 597 390	98 966 622
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	134 933	2 179
3. Z aktywów finansowych, w tym:	134 933	2 179
b) w pozostałych jednostkach	134 933	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	124 143	-
- odsetki	10 790	-
II. Wydatki	-67 653 866	-24 157 106
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-4 574 258	-2 108 686
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-63 079 608	-21 828 420
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-63 079 608	-21 828 420
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-220 000
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-67 518 932	-24 154 927
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	116 509 380	19 749 184
2. Kredyty i pożyczki	90 136 935	19 749 184
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	26 372 445	-
II. Wydatki	-110 722 633	-114 662 836
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-97 199 307	-47 374 561
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-62 000 000

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

8. Odsetki	-13 523 326	-5 288 275
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	5 786 747	-94 913 652
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III + B.III + C.III)	39 865 205	-20 101 958
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM:	39 865 205	-20 101 958
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZATEK OKRESU	140 030 704	160 132 662
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F + D), W TYM:	179 895 908	140 030 704
- o ograniczonej możliwości dysponowania	29 161 224	106 104 363

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na date 31 grudnia 2023 roku

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

I. Zestawienie zmian w kapitale własnym	31.12.2023	31.12.2022
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	171 707 452	152 808 825
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów	0	0
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	171 707 452	152 808 825
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000	100 000
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	100 000
a) zwiększenie	0	100 000
wydania udziałów (emisji akcji)	0	100 000
b) zmniejszenie	0	0
umorzenia udziałów (akcji)	0	0
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	200 000	200 000
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	91 523 281	26 574 828
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	49 102 220	64 948 453
a) zwiększenie	49 102 220	64 948 453
emisji udziałów i akcji powyżej wartości nominalnej	0	64 948 453
z podziału zysku (ustawowo)	49 102 220	0
z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0	0
b) zmniejszenie	0	0
wypłata dywidendy		0
pokrycia straty	0	0
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	140 625 501	91 523 281
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	93 976 800	0
a) zwiększenie	93 976 800	0
zwiększenie kapitału z aktualizacji wyceny	93 976 800	0
b) zmniejszenie	0	0
zbycia środków trwałych	0	0
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	93 976 800	0
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 324 600	67 365 457
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	-65 040 857
a) zwiększenie	0	7 597
podwyższenie kapitału podstawowego nie rejestrowane w KRS		7 597
b) zmniejszenie	0	-65 048 453
przeniesienie na kapitał podstawowy, po rejestracji w KRS		-100 000
przeniesienie na kapitał zapasowy, po rejestracji w KRS		-64 948 453
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 324 600	2 324 600
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	77 659 571	58 768 541
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	139 687 958	120 796 928
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów	0	0
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	139 687 958	120 796 928

Stan Kapitału OKAM Capital - skonsolidowane sprawozdanie finansowe na data 31 grudnia 2023 roku

a) zwiększenie	0	0
podziału zysku z lat ubiegłych	0	0
b) zmniejszenie	-49 102 220	0
wypłata zysku	0	0
przeniesienie na kapitał zapasowy	-49 102 220	
pokrycie straty z lat ubiegłych	0	0
przeniesienie na kapitał zapasowy		
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	90 585 737	120 796 928
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-62 028 387	-62 028 387
zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
korekty błędów	0	0
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-62 028 387	-62 028 387
a) zwiększenie	0	0
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0	0
b) zmniejszenie	0	0
pokrycie straty	0	0
pokrycie straty z lat ubiegłych	0	0
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-62 028 387	-62 028 387
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	28 557 351	58 768 541
7. Wynik netto	139 895 510	18 891 030
zysk netto	139 895 510	18 891 030
strata netto	0	0
odpisy z zysku	0	
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	405 579 762	171 707 452
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

Główny Zarządca OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdania finansowe na dzień 31 grudnia 2023 roku

6. KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO

Make living better

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023					31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
	Wartość łączna kapitałowych	z zysków	z innych źródeł przychodów	Art.	Podstawa prawna		Litera	Wartość łączna kapitałowych	z zysków	z innych źródeł przychodów
	zł	zł	zł		Ust.	Pkt.		zł	zł	zł
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	144 081 765							19 222 524		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	24 152 265	24 152 265	0					0	0	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	24 152 265	24 152 265	0					0	0	0
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	77 249 218	0	77 249 218					116 731 890	0	116 731 890
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	77 249 218	0	77 249 218					116 731 890	0	116 731 890
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	7 904 547	0	7 904 547					3 310 146	0	3 310 146
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	7 904 547	0	7 904 547					3 310 146	0	3 310 146
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	2 245 528	0	2 245 528					3 919 796	0	3 919 796
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	2 245 528	0	2 245 528					3 919 796	0	3 919 796
F. Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	61 124 896	0	61 124 896					30 668 730	0	30 668 730
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	61 124 896	0	61 124 896					30 668 730	0	30 668 730
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 514 171	0	1 514 171					5 972 368	0	5 972 368

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

					
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	1 514 171	<i>niezakończony</i>	5 972 368	0	5 972 368
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	15 275 907	0	15 275 907	7 919 831	0
za rok 2022	15 275 907	0	15 275 907	7 919 831	0
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	53 467 560	0	53 467 560	100 193 878	0
pozostałe wartości (suma pozycji, z których każda jest mniejsza od 20 tys. zł)	53 467 560	0	53 467 560	100 193 878	0
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	150 632 735		26 690 985		
K. Podatek dochodowy	28 708 463		4 758 824		

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

C. INFORMACJA DODATKOWA

1. INFORMACJE O POŁĄCZENIU JEDNOSTEK ORAZ DANE ŁĄCZNE

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiło w ramach Grupy Kapitałowej połączenie jednostek.

2. ZNACZĄCE ZDARZENIA Z LAT UBIEGŁYCH UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Zarząd jednostki dominującej w Grupie Kapitałowej nie zidentyfikował żadnych zdarzeń lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. W związku z tym niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

3. KURSY WYMIANY WALUT OBCYCH

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,9350	4,4018
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,3480	4,6899
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6828	4,7679

Kurs średni w okresie

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,2030	4,4615
Kurs wymiany EUR na polski złoty	4,5437	4,6876
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6753	4,6700

4. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z RÓŻNIC W ZASADACH RACHUNKOWOŚCI STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W ramach Grupy Kapitałowej OKAM nie występują różnice w przyjętej polityce rachunkowości zatem niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tego tytułu.

5. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE WYSTĄPIŁY POMIĘDZY DNIEM BILANSOWYM, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, A DNIEM BILANSOWYM JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANEJ

Wszystkie jednostki należące do Grupy Kapitałowej OKAM zostały skonsolidowane według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. W związku z powyższym zostały uwzględnione wszystkie zdarzenia gospodarcze, które wystąpiły w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

6. INFORMACJE O ZBYTYCH ORAZ NABYTYCH W ROKU OBROTOWYM JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie dokonano w ramach Grupy OKAM nabycia lub zbycia żadnych jednostek zależnych.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

7. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2023	-	219 405	-	-	219 405
Zwiększenia	-	11 580	79 000	-	90 580
nabycie	-	11 580	79 000	-	90 580
Zmniejszenia	-	-2 432	-	-	-2 432
sprzedaż	-	-2 432	-	-	-2 432
- sprzedaż (obrotowy)	-	-2 432	-	-	-2 432
Wartość brutto na 31.12.2023	-	228 553	79 000	-	307 553

	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Koszty zakończonych prac rozwojowych	RAZEM
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2023	-	-219 405	-	-	-219 405
- amortyzacja (obrotowy)	-206 708	-	-	-	-206 708
- amortyzacja (korekta)	206 708	-	-	-	206 708
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2023	-	-219 405	-	-	-219 405
Wartość netto na 31.12.2022	0	0	0	0	0
Wartość netto na 31.12.2023	0	9 148	79 000	0	88 148

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

8. WARTOŚCI FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

Pozycja nie występuje w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy OKAM Capital.

9. ŚRODKI TRWAŁE - ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto na 01.01.2023	0	6 000	443 002	111 218	489 217	2 029 586	0	3 079 024
Zwiększenia	0	5 995 091	0	22 300	195 268	852 958	0	7 065 617
nabycie	0	2 995 448	0	22 300	195 268	852 958	0	4 065 974
przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	2 999 643	0	0	0	0	0	2 999 643
aktualizacja wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0
inne	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	-373 929	0	-25 514	-29 800	-2 558 390	0	-2 987 633
sprzedaż	0	0	0	-25 514	-3 800	-338 876	0	-368 191
likwidacja	0	0	0	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	-373 929	0	0	0	-2 512 249	0	-2 886 178
inne	0	0	0	0	-26 000	292 735	0	266 735
Wartość brutto na 31.12.2023	0	5 627 162	443 002	108 004	654 685	324 154	0	7 157 008

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

	Grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	RAZEM
Umorzenie oraz odpisy na 01.01.2023	0	-1 148	-395 468	-70 019	-314 995	0	0	-781 629
Zwiększenia	0	-175 072	-15 904	-17 736	-45 842	0	0	-254 555
amortyzacja za okres	0	-175 072	-15 904	-17 736	-42 809	0	0	-251 522
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	-3 033	0	0	-3 033
Zmniejszenia	0	0	0	5 953	5 345	0	0	11 298
sprzedaż	0	0	0	5 953	2 312	0	0	8 265
likwidacja	0	0	0	0	0	0	0	0
przeniesienie	0	0	0	0	0	0	0	0
odpisy aktualizujące wartość	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	0	0	3 033	0	0	3 033
Umorzenie oraz odpisy na 31.12.2023	0	-176 219	-411 372	-81 802	-355 492	0	0	-1 024 885
Wartość netto na 31.12.2022	0	4 853	47 535	41 200	174 223	2 029 586	0	2 297 395
Wartość netto na 31.12.2023	0	5 450 943	31 630	26 202	299 193	324 154	0	6 132 123

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

10. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ ZAPASÓW SPÓŁKI

Lokalizacja gruntu	Wartość bilansowa w złotych
KATOWICE, Sikorskiego	5 635 000
KATOWICE, Pułaskiego	1 665 860
KATOWICE, Paderewskiego	7 834 140
WARSZAWA, Redutowa	65 753 769
WARSZAWA, Redutowa	1 021 392
WARSZAWA, Szwedzka	14 428 855
WARSZAWA, Szwedzka	6 744 354
ŁÓDŹ, Piotrkowska	258 899
RAZEM:	103 342 270

11. WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Grupa rodzajowa środków trwałych wg KRŚT	Oszacowana wartość rynkowa
Samochody osobowe	39 878
Pomieszczenie biurowe	3 269 638
Mebel biurowe	624 133
RAZEM:	3 933 650

12. ŚRODKI TRWAŁE - POZOSTAŁE UJAWNIECIA

Na dzień bilansowy nie wystąpiły w żadnej jednostce należącej do Grupy Kapitałowej OKAM zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

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

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 4.842.050,57 zł. Grupa nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

13. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE – ZMIANY W CIĄGU ROKU OBROTOWEGO

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo-terminowe	RAZEM
Wartość na 01.01.2023	54 538 261	0	117 416 161	0	171 954 422
Zwiększenia	9 285 852	0	248 042 917	0	257 328 769
przeszacowanie	0	0	0	0	0
nabycie	3 418 890	0	93 997 500	0	97 416 390
udzielone pożyczki i odsetki	0	0	81 642 859	0	81 642 859
korekta wyceny	0	0	0	0	0
przeniesienie	5 866 962	0	0	0	5 866 962
pozostałe	0	0	72 402 557	0	72 402 557
Zmniejszenia	-7 784 224	0	-17 334 661	0	-25 118 885
odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	6 697 535	0	636 387	07 333 922	
korekta wyceny	0	0	0	0	0
sprzedaż	0	0	0	0	0
likwidacja	0	0	0	0	0
amortyzacja	-1 219 918	0	0	0	-1 219 918
splaty pożyczek i odsetek	-13 261 841	0	-17 913 869	0	-31 175 510
przeniesienie	0	0	0	0	0
pozostałe	0	0	-57 380	0	-57 380
Wartość brutto na 31.12.2023	56 039 889	0	348 124 416	0	404 164 305

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

W lutym 2023 nastąpiła wymiana udziałów posiadanych przez OKAM Capital w spółkach OKAM City I, OKAM City II, OKAM City III, OKAM City IV na udziały w spółce OKAM City sp. z o.o. stanowiące 46,67% całości kapitału zakładowego tejże spółki. Transakcja nastąpiła na podstawie wyceny aktywów netto w tychże spółkach do ich wartości godziwej. W efekcie w kategorii "Długoterminowych aktywów finansowych" w linii "Nabycie" w niniejszym sprawozdaniu skonsolidowanym wykazana jest wartość nabytych udziałów, które zgodnie z Polityką Rachunkowości wyceniane są metodą praw własności.

Na dzień bilansowy została dokonana wycena tych udziałów na podstawie wysokości kapitałów wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy OKAM City, tak aby wartość udziałów odzwierciedlała rzeczywiste zaangażowanie w aktywach netto grupy OKAM City na dzień 31 grudnia 2023 roku. W linii Zwiększenia - Pozostałe ujęty został jednorazowy pozytywny efekt wzrostu aktywów netto przypadających na udziały Grupy Okam Capital w kwocie 85.464.209,21 zł. Przyrost ten wynikał z objęcia przez drugiego współnika Grupy Kapitałowej Okam City (Securant Enterprises Limited) udziałów wynikających z proporcjonalnego podwyższenia kapitału zakładowego, częściowo również poprzez zasilenie kapitału zapasowego (agio) dla zachowania równego parytetu udziałów obu Grup Kapitałowych w GK Okam City (46,67% GK Okam Capital oraz 53,3% Securant Enterprises Limited). Kwota ta została pomniejszona o udział Grupy Okam Capital w wygenerowanej przez Grupę Okam City stracie finansowej za okres marzec - grudzień 2023 w wysokości 13.044.851,73 zł. Obie pozycje zostały zaprezentowane w rachunku zysków i strat w pozycji Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności.

14. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

	31.12.2023	31.12.2022
W jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		
	59 081 703	1 087 766
Udziały lub akcje	0	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	59 081 703	1 087 766
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności		
	288 463 706	116 328 394
Udziały lub akcje	166 400 057	0
Inne papiery wartościowe	0	0
Udzielone pożyczki	122 063 648	116 328 394
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0
W pozostałych jednostkach		
	0	0
RAZEM:	347 545 408	117 416 161
	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-746 319	-618 801
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-28 023	-127 519
Zmniejszenia - odwrócenie	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-774 342	-746 319

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

**15. WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE LUB 20% W OGÓLNEJ
LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI**

Nazwa spółki	Siedziba spółki	Udział procentowy w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału własnego spółki	Wynik finansowy netto za ostatni rok obrotowy danej spółki
Okam 2018 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	38 441 449,58	2 111 183,73
Property Invest Poland Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	10 303 262,54	6 250 525,76
Okam Investments Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	80,00%	80,00%	19 488,5	-21 811,96
Szwedzka E Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	10 130 949,14	-32 290,00
Gal Investments Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	-16 272 043,9	951 888,22
Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	102 773 455,91	7 217 846,26
European Property Spot Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	1 025 941,36	67 939,41
Lokafo 333 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	25 804 525,2	104 071,86
OGC 2 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-1 088 373,00	-106 329,01
Okam 2016 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-28 374 375,69	-3 053 763,44
Okam 2019 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-165 203,46	-12 033,92
Okam 2024 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	169 000,18	164 000,18
Okam Academicus Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-8 594 990,66	-4 968 714,11
Okam Development Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-7 232 092,51	-318 550,59
Okam Global Commercial Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-6 092 435,3	-524 488,35
Okam InCity Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-100 900,46	-13 736,45
Okam Trzy Stawy Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	2 795 199,89	9 598,22
Okam Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-1 525 782,69	-3 029 298,16
Restaura Szwedzka Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-241 628,21	-31 179,53
Szwedzka A Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-161 811,75	-41 150,00
Szwedzka B Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-4 298 301,85	-2 142 830,23

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Szwedzka C Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	57 107 350,84	59 425 536,25
Szwedzka D Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	10 772 902,07	-122 578,32
Okam 2013 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	5 0715,23	-20 651,92
Okam 2015 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	-121 483,13	-48 636,79
Villanna Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,00%	90,00%	10 818 637,14	-2 010 202,74
OGC 1 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	90,48%	90,48%	-3 886 597,70	91 391,99
Lokafof 401 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	-94 438,60	-24 916,73
Lokafof 401 Sp. z o.o. S. K. A.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	-4 624 654,45	33 774,22
K 7 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	624 467,97	-91 514,91
W 33 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,98%	51,98%	2 724 291,41	786 227,79
R 6 Offices Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	7 774 812,45	240 867,81
Okam Inwestycje Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	51,00%	51,00%	71 916 331,09	80 161 893,36
Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-1 079 141,77	-102 993,25
Okam 2021 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	8 015 452,44	5 562 886,22
Okam 2020 Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	100,00%	100,00%	-9 578 674,88	-846 608,35
Dowborczykóv Offices Sp. z o.o.	Kościuszki 132, 90-451 Łódź	100,00%	100,00%	-6527 317,96	-978 666,68
Okam Inspire II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	-134 392,76	-68 401,95
Okam Inspire III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	-274 893,39	-1 174 856,89
Okam Inspire IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	-221 949,2	-185 124,62
Okam Inspire V Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	56,50%	56,50%	-258 115,37	-221 193,76
Okam City I Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	-37 206 724,31	-9 361 093,89
Okam City II Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	-36 565 644,90	-6 854 989,70
Okam City III Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	-13 326 760,87	-3 596 043,59
Okam City IV Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	-15 207 035,75	-3 715 977,85
Okam City Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	46,67%	46,67%	384 317 403,37	-179 937,98
F. S. O. Energy Hub Sp. z o.o.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	41,86%	41,86%	50 000,00	koniec pierwszego roku obrotowego: 31.12.2024
Okam City I Sp. z o.o. Sp. j.	Jagiellońska 88, 03-215 Warszawa	42,00%	42,00%	1 205 123,35	3 679 110,63

16. ZAPASY

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

	31.12.2023	31.12.2022
Produkcja w toku	427 943 414	513 446 745
Wyroby gotowe	77 954 118	9 460 602
Towary	44 889	0
Materiały	10 000	0
Zaliczki na zapasy	3 380 566	9 200
RAZEM:	509 332 987	522 916 547

Podział zapasów na koniec bieżącego oraz poprzedniego roku obrotowego

	31.12.2023		31.12.2022	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
CityFlow, Warszawa	162 274 229	0	89 835 990	0
Inspire I, II, IV i V, Katowice	11 650 302	13 756 965	29 330 979	5 469 517
Inspire III, Katowice	19 865 381	0	7 176 331	0
Strefa Progress, Łódź	71 721 043	0	44 146 541	0
NOW, Łódź	11 985 821	0	9 641 749	0
Central House, Warszawa	0	37 828 960	181 854 066	0
Bohema A, Warszawa	0	408 541	0	1 095 298
Bohema C, Warszawa	0	17 230 526	86 867 430	0
Bohema B i Warzelnia, Warszawa	55 864 272	0	46 756 380	0
Bohema DEF, Warszawa	168 162 045	0	75 989 337	0
Mokka, Warszawa	0	278 822	0	411 411
Incitey I-III, Warszawa	0	9 662	0	872
Incitey IV, Warszawa	0	1 608 146	0	1 650 548
Dom w Dolinie Trzech Stawów, Katowice	0	40 947	0	40 947
Vista Mokotów, Warszawa	0	0	0	1 486 180
Korekty konsolidacyjne	-73 589 679	6 791 548	-58 152 058	-694 171
RAZEM:	427 943 414	77 954 118	513 446 745	9 460 602

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Dokonana przez Zarząd na koniec roku weryfikacja przesłanek na utratę wartości zapasów wykazała konieczność utworzenia dodatkowego odpisu aktualizującego wartość zapasów wykazywanych w sprawozdaniu jednostki zależnej na kwotę 13 053 zł. Wartość zapasów została zrównana z ceną możliwą do uzyskania ze sprzedaży tych składników aktywów. W zakresie odpisów już utworzonych na dzień 1 stycznia 2023 roku Spółka analiza nie wykazała, aby wystąpiły okoliczności pozwalające na ich odwrócenie.

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-262 950	-262 950
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-13 053	0
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	8 790	0
Odwroćenie odpisu	0	0
Stan na koniec okresu obrotowego	-267 212	-262 950

Projekt	Rodzaj finansowania	Bank finansujący	Limit finansowania	Wartość hipoteki
Strefa Progress (Villanna sp. z o.o.)	kredyt nieodnawialny na finansowanie pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Strefa Progress w Łodzi	Alior Bank Polska S.A.	70 885 776 PLN	112 328 670 PLN
Strefa Progress (Villanna sp. z o.o.)	kredyt odnawialny (VAT)	Alior Bank Polska S.A.	4 000 000 PLN	
Piotrkowska 217 (Villanna sp. z o.o.)	kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności	Alior Bank Polska S.A.	5 646 800 PLN	8 470 200 PLN
Bohema DEF (Szwedzka E sp. z o.o.)	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	546 953 000 PLN

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

17. STRUKTURA NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH

	31.12.2023			31.12.2022		
	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto	Należności brutto	Odpis aktualizujący	Należności netto
Należności od jednostek powiązanych	1 948 947	-191 517	1 757 430	1 428 783	-246 063	1 182 720
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	1 914 280	-368 937	1 545 343	1 274 921	-195 923	1 078 998
- niewymagalne	675 609	-177 910	497 699	-43 356	10 555	-32 801
- przeterminowane do 30 dni	27 508	0	27 508	0	-2 819	-2 819
- przeterminowane od 31 do 90 dni	95 603	0	95 603	268 690	-6 056	262 634
- przeterminowane od 91 do 180 dni	145 896	-24 237	121 659	156 622	-8 073	148 549
- przeterminowane powyżej 180 dni	969 664	-166 790	802 873	892 965	-189 529	703 436
b) inne	34 667	177 420	212 087	153 862	-50 140	103 722
- niewymagalne	-16 557	405 470	388 913	77 776	-50 000	27 776
- przeterminowane do 30 dni	5 539	0	5 539	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	404	0	404	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	45 280	-228 050	-182 770	76 086	-140	75 946
Należności od jednostek pozostałych	15 598 990	-839 501	14 759 489	9 912 022	-238 308	9 673 713
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	5 811 262	-683 069	5 128 193	3 749 626	-217 803	3 531 823
- niewymagalne	2 875 640	0	2 875 640	1 639 058	-1 107	1 637 950
- przeterminowane do 30 dni	289 044	-4 712	284 332	208 777	0	208 777
- przeterminowane od 31 do 90 dni	216 944	-5 667	211 277	1 062 704	0	1 062 704
- przeterminowane od 91 do 180 dni	444 127	-1 013	443 114	348 371	0	348 371
- przeterminowane powyżej 180 dni	1 985 508	-671 678	1 313 830	490 717	-216 696	274 021
b) inne	9 787 728	-156 432	9 631 296	6 162 395	-20 505	6 141 890
- niewymagalne	9 478 397	0	9 478 397	5 182 647	0	5 182 647
- przeterminowane do 30 dni	1 884	0	1 884	947 996	0	947 996
- przeterminowane od 31 do 90 dni	15 617	0	15 617	1 193	0	1 193
- przeterminowane od 91 do 180 dni	91 753	0	91 753	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	200 077	-156 432	43 645	30 559	-20 505	10 054

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

OKAM

Make living better

Należności z tyt. podatków, cel i ubezpieczeń	6 964 401	0	6 964 401	5 345 145	0	5 345 145
- niewymagalne	6 964 401	0	6 964 401	5 345 145	0	5 345 145
- przeterminowane do 30 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0	0	0	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	0	0	0	0	0
Inne należności	0	0	0	0	0	0

Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały szczegółowo zaprezentowane w notce numer 33.

	31.12.2023	31.12.2022
Stan na początek roku	-484 371	-4 507 155
Zwiększenia - utworzenie odpisu	-585 067	4 016 829
Zwiększenia - przeniesienie	0	0
Wykorzystanie odpisu	38 420	0
Odwrocenie odpisu	0	5 955
Stan na koniec okresu obrotowego	-1 107 858	-496 281

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

18. WYKAZ ISTOTNYCH POZYCJI CZYNNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

	31.12.2023	31.12.2022
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne:	5 588 398	15 992 497
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 606 364	12 202 455
- straty podatkowe do rozliczenia w następnych okresach	98 866	7 083 099
- rezerwy na koszty	430 101	218 576
- odsetki naliczone	3 314 386	4 757 106
- odpisy aktualizacyjne	227 814	29 267
- z tyt. różnic kursowych	726	0
- inne	534 470	114 407
2. Odpis aktualizujący aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-441 461	-671 458
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 423 496	4 461 500
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	676 773	163 562
- składka DFG	552 854	3 774
- koszty fit-out	0	4 020 160
- koszty nabycia udziałów	4 625	4 625
- rozliczenie leasingu	0	289 379
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	166 191	0
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. prowizji bankowych	16 374	0
- inne długoterminowe rozliczenia	6 679	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów:	1 060 467	2 297 945
- polisy ubezpieczenia osób i składników majątku	254 310	567 511
- licencje oraz domeny	24 849	23 530
- prenumeraty	94 944	305 983
- koszty notarialne i prawne zw. ze sprzedażą	0	1 092
- inne koszty sprzedaży	2 257	1 636
- podatek od nieruchomości	13 958	1 400
- użytkowanie wieczyste gruntu	0	190
- rozliczenie kosztów finansowych z tyt. emisji obligacji	315 160	0
- zaliczki, zadatki	0	4 939
- koszty fit-out	0	988 825
- inne krótkoterminowe rozliczenia	354 988	402 840

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

19. DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO

Właściciel	Sposób opłacenia kapitału	Liczba udziałów	Wartość 1 udziału	Całkowita wartość udziałów
Okam Sp. z o.o.	wkład pieniężny	1 950	50	97 500
Securant Ltd	wkład pieniężny	1 300	50	65 000
Eran Ilan Investment	wkład pieniężny	650	50	32 500
Arie Koren	wkład pieniężny	100	50	5 000
				200 000

20. PROPOZYCJE CO DO SPOSOBU PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Wynik skonsolidowany nie podlega podziałowi. Wynik bieżącego okresu zostanie przeniesiony w kolejnym roku na zyski/straty z lat ubiegłych.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na data 31 grudnia 2023 roku

21. REZERWY



	Stan na początek roku obrotowego	Zmiana prezentacji	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na koniec roku obrotowego
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	944 198	0	1 668 272	0	-228 000	2 384 470
naliczone odsetki	944 198	0	1 582 268	0	-228 000	2 298 466
różnice kursowe	0	0	14 451	0	0	14 451
inne	0	0	71 553	0	0	71 553
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	365 568	-28 253	20 542	-8 463	0	349 394
rezerwa urlopową	365 568	-28 253	20 542	-8 463	0	349 394
Inne rezerwy	1 378 930	28 253	2 312 627	-165 500	-202 218	3 352 093
badanie sprawozdań finansowych	186 000	0	216 560	-128 000	-37 000	237 560
koszty budowy	0	0	344 609	0	0	344 609
wynagrodzenia i premie	42 452	0	921 576	-37 500	0	926 528
użytkowanie wieczyste	290 525	0	0	0	0	290 525
koszty finansowe	0	0	597 107	0	0	597 107
naprawy gwarancyjne	398 501	0	110 092	0	-17 690	490 902
pozostałe	461 452	28 253	122 683	0	-147 527	464 861
RAZEM:	2 688 695	0	4 001 442	-173 963	-430 218	6 085 957
W tym:						
- rezerwy długoterminowe						2 481 984
- rezerwy krótkoterminowe						3 603 963

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

22. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

					31.12.2023	31.12.2022
					10 570 748	9 506 535
					15 052 011	35 163 487
				RAZEM:	25 622 759	44 670 022
W tym:						
					17 955 166	24 058 884
					7 667 593	20 611 138
Kredytodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023r.	Kwota zadłużenia na dzień 31.12.2022r.	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	08.03.2022	70 855 776	4 175 206	3 895 888	31.12.2024	1. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy. 2. Hipoteka umowna do kwoty 112.328.670,00 PLN na prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Kościuszki 132. 3. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości. 4. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali. 5. Sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO. 6. Sądowy zastaw rejestrowy na wszystkich (100%) udziałach w spółce Kredytobiorcy. 7. Zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy. 8. Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z Generalnym Wykonawcą Inwestycji wraz z ewentualnymi zabezpieczeniami przedmiotowej umowy). 9. Pełnomocnictwo dla Banku do sprzedaży powierzchni nieruchomości w ramach kredytowanej Inwestycji, w przypadku braku spłaty Kredytu. 10. Podporządkowanie pożyczek. 11. Zobowiązanie sponsora - OKAM Capital sp. z o.o. do pokrycia kosztów realizacji Projektów przewyższających zaakceptowany Budżet Projektu (Cost Overrun). 12. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku. 13. Weksel własny wraz z deklaracją wekslową. 14. Upoważnienie do zwrotu VAT na Rachunek techniczny Banku.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

						1. Pełnomocnictwo do rachunków bankowych Kredytobiorcy.
						2. Hipoteka umowna łączna do kwoty 8.470.200,00 PLN na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 217 oraz przy alei Tadeusza Kościuszki 132 w Łodzi.
						3. Potwierdzony przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia Nieruchomości.
						4. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności z tytułu umów dotyczących sprzedaży lokali.
						5. Sądowy zastaw rejestrowy na wierzytelnościach z MRPO.
						6. Sądowy zastaw rejestrowy na wszystkich (100%) udziałach w spółce Kredytobiorcy.
						7. Zastaw finansowy i rejestrowy wraz z pełnomocnictwem do wszystkich rachunków Kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	08.03.2022	5 646 800	5 261 800	5 481 800	31.12.2024	8. Potwierdzony przelew wierzytelności z umowy zawartej z generalnym wykonawcą inwestycji.
						9. Oświadczenie Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku.
						10. Poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez OKAM Capital Sp. z o.o.
						11. Oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku.
						12. Weksel własny przez wraz z deklaracją wekslową.
						13. Blokada środków pieniężne w wysokości 6-ciomiesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej (kwota 110.000,00 PLN). Rachunek objęty zastawem finansowym i rejestrowym.
						14. Niepotwierdzony (cichy) przelew wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów najmu.

	31.12.2023		31.12.2022	
	Kredyty	Pożyczki	Kredyty	Pożyczki
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	7 667 593	0	11 269 603
- powyżej 1 roku do 3 lat	0	7 667 593	0	11 269 603
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	0	0	9 341 535	0
- powyżej 1 roku do 3 lat	0	0	9 341 535	0
RAZEM:	0	7 667 593	9 341 535	11 269 603

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

23. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
Okam InCity Sp. z o.o. sp. k.a.	A	PL0266000036	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.	27 000 000	12.07.2025	WIBOR 3M + marża ustalona na poziomie 4,39%	1) hipoteka na nieruchomości znajdującej się w łodzi przy ulicy Dowborczyków 18 do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej obligacji. 2) cesja z polis ubezpieczeniowych zabezpieczających budynki zlokalizowane na Nieruchomości
Emitent	Seria	Kod ISIN	Dom Maklerski	Wartość nominalna	Termin wykupu	Warunki oprocentowania	Zabezpieczenia
Nie dotyczy, brak instrumentów							
				31.12.2023		31.12.2022	
Wartość bilansowa				27 456 832,60		-	
Wartość godziwa				-		-	

Na dzień 31 grudnia 2023 r. obligacje wyemitowane przez spółkę zależną nie były jeszcze wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. W związku z powyższym na datę sprawozdania nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku



Zmiana stanu obligacji

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na początek okresu	0	0
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	27 000 000	0
Koszty emisji	629 170	0
Wpływy z emisji obligacji - netto	26 370 830	0
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	629 170	0
Wycena wg zamortyzowanego kosztu	456 833	0
Dyskonto przy wcześniejszym wykupie obligacji	0	0
Wykup obligacji	0	62 000 000
Zobowiązania z tytułu obligacji - stan na koniec okresu	27 456 833	62 000 000
- krótkoterminowe	0,00	0,00
- długoterminowe	27 456 832,60	0,00

Struktura czasowa według okresu wymagalności zobowiązań z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	27 456 833	0
- powyżej 1 roku do 3 lat	27 456 833	0
RAZEM:	27 456 833	0

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

24. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PODATKU DOCHODOWEGO ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	878 542	740 271
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	698 155	664 721
- niewymagalne	168 459	208 735
- przeterminowane do 30 dni	0	14 398
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	14 525
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	16 219
- przeterminowane powyżej 180 dni	529 696	410 844
b) inne	180 387	75 550
- niewymagalne	500	-5 707
- przeterminowane do 30 dni	0	920
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	350
- przeterminowane powyżej 180 dni	179 887	79 987
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	0	0
b) inne	0	0
Zobowiązanie wobec jednostek pozostałych	36 079 478	25 279 409
a) z tytułu dostaw i usług do 12 mcy	30 178 498	23 953 508
- niewymagalne	24 648 209	20 160 314
- przeterminowane do 30 dni	3 641 535	3 618 758
- przeterminowane od 31 do 90 dni	484 371	71 944
- przeterminowane od 91 do 180 dni	407 311	1 620
- przeterminowane powyżej 180 dni	997 073	100 872
b) inne	5 900 980	1 325 901
- niewymagalne	5 628 730	1 164 273
- przeterminowane do 30 dni	5 550	2 094
- przeterminowane od 31 do 90 dni	16 429	2 332
- przeterminowane od 91 do 180 dni	24 749	649
- przeterminowane powyżej 180 dni	225 522	156 554
Zobowiązania z tyt. podatków, cel i ubezpieczeń	12 310 330	3 611 298
- niewymagalne	12 310 330	3 611 215
- przeterminowane do 30 dni	0	0
- przeterminowane od 31 do 90 dni	0	0
- przeterminowane od 91 do 180 dni	0	0
- przeterminowane powyżej 180 dni	0	83
Inne zobowiązania	0	0

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Struktura czasowa według okresu wymagalności zobowiązań z tytułu zobowiązań długoterminowych innych niż zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	576 451	0
- powyżej 1 roku do 3 lat	303 723	-268 281
- powyżej 3 do 5 lat	235 465	234 309
- powyżej 5 lat	37 262	33 972
	576 451	0

25. PRZYCHODY

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka generowała przychody jedynie ze sprzedaży prowadzonej na terytorium kraju.

	31.12.2023	31.12.2022
Sprzedaż wyrobów gotowych	406 588 369	56 707 452
Wynajem powierzchni	6 224 712	3 642 529
Świadczenie usług zarządzania i administracji	2 350 614	2 332 242
Sprzedaż towarów i materiałów	4 545 022	34 500 000
Pozostałe	1 842 855	5 675 881
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	421 551 573	102 858 103

26. UZGODNIENIE KRĘGU KOSZTÓW

	31.12.2023	31.12.2022
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	249 103 186	46 544 449
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 057 069	14 857 187
Koszty sprzedaży	7 824 997	5 203 484
Koszty ogólnego zarządu	13 853 607	17 126 031
RAZEM:	281 838 858	83 731 151

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Koszty wg rodzaju	31.12.2023	31.12.2022
Amortyzacja	300 796	59 389
Zużycie materiałów i energii	2 177 508	1 847 028
Usługi obce	244 243 820	189 641 942
Podatki i opłaty	5 074 429	7 264 526
Wynagrodzenia	6 452 803	9 918 379
Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 600 634	1 558 321
Pozostałe koszty rodzajowe	8 635 614	5 747 594
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11 057 069	14 857 187
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	2 296 186	-147 163 214
RAZEM:	281 838 858	83 731 151

27. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	24 049	3 000
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 558 661	1 171 605
Odszkodowania	99 639	20 000
Inne koszty operacyjne	9 687 276	6 937 423
RAZEM:	11 369 625	8 132 028

Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2023	31.12.2022
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	20 000	203
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 827	126 177
Inne przychody operacyjne	14 129 892	5 681 162
RAZEM:	14 158 718	5 807 542

28. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki od kredytów	496 331	274 838
Odsetki od obligacji	1 365 527	2 840 500
Odsetki od pożyczek	305 059	1 159 928
- wobec jednostek powiązanych	89 554	287 160
- wobec jednostek pozostałych	215 505	872 768
Odsetki od zobowiązań leasingowych	91 288	83 428
Pozostałe odsetki	39 023	60 430
Prowizje	147 819	5 598
Różnice kursowe	8 852 858	-896 894
Odpis aktualizujący wartość aktywów finansowych	38 274	127 519
Pozostałe	461 115	1 393 835
RAZEM:	11 797 295	5 049 182
Przychody finansowe	31.12.2023	31.12.2022
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	3 233 145	1 381 268
Odsetki od pożyczek	9 872 261	4 372 588
- wobec jednostek powiązanych	1 782 587	158 304
- wobec jednostek stowarzyszonych	7 717 445	4 206 343
- wobec jednostek pozostałych	372 230	7 941
Pozostałe odsetki	20 042	28 001
Różnice kursowe	0	1 502 295
Aktualizacja wartości inwestycji	-154	0
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	251 957	185 090
RAZEM:	13 377 252	7 469 241

29. ŚRODKI PIENIĘŻNE

Struktura środków pieniężnych	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	47 420	76 028
Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment)	1 626 281	4 782 909
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	69 410 854	16 760 401
Inne środki pieniężne	108 811 354	118 411 365
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	179 895 908	140 030 704
- w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych na rachunki powiernicze	27 508 580	36 981 990

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

30. OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nie wystąpiły materialne różnice pomiędzy bilansową zmianą stanu zapasów, należności i zobowiązań a ich zmianą stanu na potrzeby sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych. Różnica pomiędzy bilansową zmianą stanu na RMK a zmianą stanu przyjętą do rachunku przepływów pieniężnych wyniosła 2.625.030,41 złotych i dotyczyła eliminacji nakładów poniesionych na nieruchomościach inwestycyjnych dla najemców (rozliczenie fit-outów).

31. PODATEK DOCHODOWY

Grupa OKAM Capital nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Każda ze spółek dokonuje rozliczeń samodzielnie. W związku z powyższym kwoty strat poniżej wskazane pochodzą z jednostkowych rozliczeń podatku CIT każdej z jednostek zależnych.

32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Spółka udzielająca wsparcia	Zobowiązanie na rzecz	Za zobowiązania spółki	Opis zobowiązania warunkowego	Kwota zabezpieczenia	Saldo zobowiązania w jednostce zależnej
Szwedzk E Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzk E Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 546.953.000 PLN, w zakresie zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 roku	546 953 000 PLN	nie dotyczy
Szwedzka D Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzk E Sp. z o.o.	Umowa poręczenia do kwoty 546.953.000 z tytułu zobowiązań spółki Szwedzka E Sp. z o.o. wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 20.10.2021 wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 000 PLN	nie dotyczy
Szwedzka D Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzk E Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 000 PLN	nie dotyczy
OKAM Capital Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzk E Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka E Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703 PLN	nie dotyczy

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

OKAM Capital Sp. z o.o.	AFI PROJECT 6 Sp. z o.o.	Szwedzka D Sp. z o.o.	Umowa ustanowienia zastawów rejestrowych na udziałach spółki w spółce Szwedzka D Sp. z o.o., do kwoty 546.953.703,13 PLN: Zastaw 1 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka E Sp. z o.o.; 2 - zabezpieczenie wierzytelności wynikających z zobowiązań Spółki Szwedzka D Sp. z o.o.; 3 - zabezpieczenie zobowiązań spółki European Property Spot Sp. z o.o.; wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	546 953 703 PLN	nie dotyczy
OKAM Capital Sp. z o.o.	Alor Bank S.A.	Villanna Sp. z o.o.	Umowa poręczenia w zw. z umową kredytową (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villanna Sp. z o.o., a Alor Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 11.293.600,00 PLN	11 293 600 PLN	5 261 800 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	Alor Bank S.A.	Villanna Sp. z o.o.	Poręczenie weksla wystawionego przez Villanna Sp. z o.o. w zw. z zawarciem umowy kredytu (finansowanie bieżącej działalności) zawartą pomiędzy Spółką Villanna Sp. z o.o., a Alor Bank S.A. (kwota kredytu - 5.750.000,00 PLN)	5 750 000 PLN	5 261 800 PLN
OKAM 2019 Sp. z o.o.	Alor Bank S.A.	Villanna Sp. z o.o.	Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Villanna Sp. z o.o. - Alor Bank S.A.	161 065 152 PLN	105 70 748 PLN
Shevi Polska Sp. z o.o.	Alor Bank S.A.	Villanna Sp. z o.o.	Zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Villanna Sp. z o.o. - Alor Bank S.A.	161 065 152 PLN	105 70 748 PLN
Dowborczyków Offices Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Hipoteka umowna do kwoty 40.500.000,00 PLN - KW. LD1M/00331383/1 - zabezpieczenie obligacji emitowanych przez spółkę OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Poręczenie udzielone Administratorowi Zabezpieczeń za zobowiązania spółki OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A. za zobowiązania wynikające z emisji obligacji - do kwoty 40.500.000,00 PLN	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

OKAM

Make living better

OKAM Capital Sp. z o.o.	BSWW Trust Sp. z o.o.	OKAM InCity Sp. z o.o. S.K.A.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.500.000,00 PLN - co do obowiązku zapłaty w zw. z poręczeniem wskazanym w pkt 30. powyżej	40 500 000 PLN	27 000 000 PLN
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000 EUR - w zw. z poręczeniem, o którym mowa poniżej.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna
OKAM Capital Sp. z o.o.	Fabryka Samochodów Osobowych S.A.	OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o.	Umowa poręczenia do kwoty 10.000.000 EUR - poręczenie za zobowiązania Spółek OKAM City I-IV za zobowiązanie do pokrycia wszelkich kosztów związanych z remediacją gruntu (FSO) oraz ew. kosztów związanych z niewykonaniem remediacji.	10 000 000 EUR	Odpowiedzialność solidarna

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

33. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Spółka	Rodzaj transakcji	Nazwa jednostki powiązanej	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (kapitał)			167 488 896	112 557 422
		OKAM CITY Sp. z o.o.	6 800 494	-
		OKAM CITY I Sp. z o.o.	39 684 621	42 805 176
		OKAM CITY II Sp. z o.o.	53 886 196	58 123 475
		OKAM CITY III Sp. z o.o.	4 850 592	5 232 013
		OKAM CITY IV Sp. z o.o.	5 155 169	5 560 540
		OKAM Sp. z o.o.	2 000 000	-
		Securant Enterprises	54 279 114	-
		Shevi Polska Sp. z o.o.	830 710	836 218
Aktywa finansowe - udzielone pożyczki (odsetki)			13 858 455	4 918 118
		OKAM CITY Sp. z o.o.	103 830	-
		OKAM CITY I Sp. z o.o.	4 440 906	1 885 714
		OKAM CITY II Sp. z o.o.	6 295 222	2 588 481
		OKAM CITY III Sp. z o.o.	412 061	66 239
		OKAM CITY IV Sp. z o.o.	434 558	66 756
		OKAM Sp. z o.o.	58 856	-
		Securant Enterprises	1 630 129	-
		Shevi Polska Sp. z o.o.	225 515	194 168
		Veronica Poland Limited Partnership	57 380	114 760
Należności z tyt. dostaw i usług			1 723 253	1 078 968
		OKAM CITY I Sp. z o.o. Sp. J.	703 201	278 655
		OKAM CITY Sp. z o.o.	1 113	-
		OKAM CITY I Sp. z o.o.	168 065	127 764
		OKAM CITY II Sp. z o.o.	285 489	179 463
		OKAM CITY III Sp. z o.o.	143 793	69 864
		OKAM CITY IV Sp. z o.o.	143 793	69 864
		Emilia Investments Sp. z o.o.	2 276	-
		Okam Finance Sp. z o.o.	24 741	22 361
		Ivy Investments Sp. z o.o.	10 658	9 754
		NEPTUN PROJECTS Sp. z o.o.	225 584	291 063
		OKAM 2017 Sp. z o.o.	-	9 902
		OKAM Sp. z o.o.	4 823	9 902

34. TRANSAKCJE Z WCHODZĄCYMI W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.



35. INSTRUMENTY FINANSOWE

Opis	Charakterystyka (ilość)	Wartość godziwa lub wartość w skorygowanej cenie nabycia	Wartość bilansowa na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość bilansowa na koniec okresu
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0	45 210 818	75 305 163	-67 436 389	53 079 591
Aktywa i zobowiązania finansowe, których nie wycenia się w wartości godziwej, w tym:	0	0	199 029 697	6 497 350 289	-6 433 600 580	262 779 407
- pożyczki udzielone i należności własne które nie są przeznaczone do sprzedaży	0	0	118 276 047	94 421 698	-30 748 868	181 948 877
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0	80 753 650	6 402 928 591	-6 402 851 712	80 830 530

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

Informacja o odsetkach naliczonych a niezrealizowanych w okresie objętym sprawozdaniem

	31.12.2023	31.12.2022
Pożyczki udzielone i należności własne	9 872 261,49	4 372 588,00
1. Zrealizowane	3 326,88	280 686,43
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	9 868 934,61	4 091 901,57
- do 3 miesięcy,	575 745,43	139 814,66
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	1 209 612,07	-
- powyżej 12 miesięcy	8 083 577,11	3 952 086,91
	3 253 187,00	1 409 268,37
Pozostałe aktywa		
1. Zrealizowane	3 253 187,00	1 409 268,37
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	-	-
- do 3 miesięcy,	-	-
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 297 228,00	4 419 122,96
1. Zrealizowane	1 384 218,04	3 691 204,45
2. Niezrealizowane, o terminie płatności:	933 008,96	727 918,51
- do 3 miesięcy,	843 456,27	7 030,28
- powyżej 3 do 12 miesięcy,	89 553,69	-
- powyżej 12 miesięcy	(0,00)	720 888,23

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

36. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez spółki należące do Grupy są: pożyczki, kredyty bankowe, obligacje oraz środki pieniężne. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością Grupy oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej.

W związku ze swoją działalnością Grupa narażona jest na szereg ryzyk finansowych, do których należą ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe oraz ryzyko związane z płynnością.

Metody analizy i zarządzania powyżej wskazanymi rodzajami ryzyka przez Zarząd zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu z działalności Zarządu.

37. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ

	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym
Ogółem, z tego:	44	53
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	41	53
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	1	0
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	2	0

38. WYNAGRODZENIE ZARZĄDU

Grupa na rzecz członków Zarządu Jednostki Dominującej i osób zarządzających wyższego szczebla wypłaca wynagrodzenie na podstawie umów o pracę oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

	31.12.2023	31.12.2022
Wynagrodzenie członków Zarządu	3 260 493	2 547 867

39. INFORMACJA O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Dnia 22 sierpnia 2023 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę nr 1/22.08.2023/2023 w sprawie wyboru biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy spółek OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku.

Badanie zostało przeprowadzone przez spółkę PRICEWATERHOUSECOOPERS POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDYT Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Polska 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 144, w zakresie:

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy spółek OKAM Capital Sp. z o.o. za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku - na podstawie umowy o przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nr CC/PL/2024/04/00590 z dnia 24 kwietnia 2024 roku

- badania sprawozdania finansowego spółki za okres od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku - na podstawie Umowy nr CC/PL/2023/06/00434 z dnia 4 kwietnia 2023 roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 24 kwietnia 2024 roku.

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM Capital Sp. z o.o. oraz innych usług za rok 2023 prezentuje poniższa tabela. W pozycji "Badanie ustawowe..." prezentowane są także kwoty dotyczące badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych.

	31.12.2023	31.12.2022
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	88 000	101 500
Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	102 000	91 100
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi atestacyjne	0	0
Pozostałe usługi	16 000	10 000
RAZEM:	206 000	202 600

40. INFORMACJE O JEDNOSTCE SPORZĄDZAJĄCEJ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA NAJWYŻSZYM SZCZEBŁU GRUPY KAPITAŁOWEJ

OKAM Capital sp. z o.o. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie Kapitałowej Okam Capital sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Siedzibą jednostki dominującej jest Warszawa, ul. Jagiellońska 88.

41. UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Nie zidentyfikowano umów zawartych przez jakąkolwiek z jednostek należących do Grupy Kapitałowej, które nie zostały uwzględnione w bilansie a wymagałyby dokonania odpowiednich ujawnień.

42. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ORAZ ICH WPŁYWIE NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

Przygotowanie i emisja obligacji przez spółkę dominującą Okam Capital Sp. z o.o.

W dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd Spółki Okam Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii A. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji zostanie ustalona do wartości nominalnej 50 mln zł. Celem emisji jest finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

W dniu 1 marca 2024 r. Zarząd Okam Capital Sp. z o.o. podjął uchwałę nr 2/01.03.2024/2024 w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A oraz uchwałę nr 1/01.03.2024/2024 w sprawie wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A.

W dniu 6 marca 2024 r. spółka Okam Capital Sp. z o.o. wyemitowała 50 000 obligacji serii A, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 50 mln zł.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Józefostawiu

W dniu 11 marca 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej- Gal Investments Sp. z o.o. - zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Józefostawiu oraz podpisała 5-letnią umowę najmu z dotychczasowym właścicielem nieruchomości. W długiej perspektywie nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której planowane jest zrealizowanie ok. 50 tysięcy powierzchni użytkowej.

Zawarcie przez spółkę zależną warunkowej umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Łodzi

Dnia 26 lutego 2024 r. spółka wraz z Yarn 71 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zawiązała nową spółkę - OKAM P71 Sp. z o.o., na podstawie umowy spółki udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przed Bartłojem Wiśniewskim, notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 1857/2024.

W dniu 25 marca 2024 r. spółka zależna- OKAM P71 Sp. z o.o.- zawarła warunkową umowę zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Łodzi a w dniu 9 maja 2024 roku własność gruntu została przeniesiona na OKAM P71. Na nieruchomości planowane jest inwestycja mieszkaniowa składająca się z blisko 300 mieszkań. Rozpoczęcie realizacji inwestycji zaplanowane jest na czwarty kwartał 2024 r.

Rozpoczęcie prac budowlanych w czterech inwestycjach

W pierwszym kwartale 2024 roku spółki zależne rozpoczęły realizację kolejnych czterech inwestycji zlokalizowanych w trzech miastach:

- w Warszawie: inwestycja CityFlow (etap 2), spółka realizująca inwestycję: OKAM Academicus Sp. z o.o.
- w Łodzi: inwestycja NOW, spółka realizująca inwestycję: OGC1 Sp. z o.o.
- w Katowicach: inwestycje Inspire (etap 4) oraz Inspire (etap 5), spółka realizująca inwestycje: OKAM 2021 Sp. z o.o.

Realizacja powyższych projektów zakłada wybudowanie łącznej liczby przekraczającej 950 lokali mieszkalnych, a planowane przychody ze sprzedaży tych lokali przekroczą 750 milionów złotych. Prognozowany termin zakończenia prac budowlanych to pierwszy kwartał 2026 roku.

Finansowanie działalności

W dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 27 000 obligacji serii A spółki Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Pierwszy dzień notowań został wyznaczony na dzień 23 kwietnia 2024 r.

Dnia 5 czerwca 2024 spółka Okam Academicus Sp. z o.o. zawarła umowę kredytową na finansowanie drugiego etapu inwestycji pod nazwą City Flow, zlokalizowanej w Warszawie przy ulicy Redutowej. Bankiem udzielającym finansowania jest PKO Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Dnia 24 czerwca 2024 spółka Villanna Sp. z o. o. dokonała spłaty całkowitej kredytu inwestycyjnego, kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności oraz kredytu odnawialnego (VAT). Wszystkie zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych zawartych pomiędzy Alior Bank Polska S.A. i Villanna Sp. z o. o., w związku ze spłatą kredytów będą podlegać rozwiązaniu.

Inne ważne wydarzenia

Spółka zależna Szwedzka B Sp. z o.o. rozpoczęła proces przenoszenia własności lokali usługowych zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego Bohema - część B. Przychody z obu umów zostaną rozpoznane zgodnie z polityką rachunkowości Spółki w 2024 roku.

Dnia 19 stycznia 2024 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki OKAM 2024 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 162/2024.

Dnia 19 stycznia 2024 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafo 401 Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 165/2024.

43. INFORMACJE LICZBOWE, WRAZ Z WYJAŚNIENIAMI ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SPRAWOZDANIEM ZA ROK OBROTOWY

Nie wprowadzono w bieżącym okresie zmian ani korekt mających wpływ na dane porównawcze.

44. ZMIANY POLITYKI RACHUNKOWOŚCI, KTÓRE WYWIERAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY

W trakcie roku obrotowego nie wprowadzono zmian do przyjętej do stosowania polityki rachunkowości.

45. PRZYCHODY I KOSZTY Z TYTUŁU BŁĘDÓW POPEŁNIONYCH W LATACH UBIEGŁYCH ODNOSZONYCH W ROKU OBROTOWYM NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

Nie zidentyfikowano błędów dotyczących lat ubiegłych, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu i mogłyby wpłynąć na poziom przychodów, kosztów i kapitałów Grupy Kapitałowej.

46. INNE INFORMACJE NIŻ WYMIENIONE, JEŻELI MOGŁYBY W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA OCENĘ SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ ORAZ WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym w Ukrainie wywołanym agresją Rosji oraz sankcjami nałożonymi w związku z tym konfliktem obserwowalne są w gospodarce krajowej jak również światowej różnego rodzaju napięcia, obejmujące m.in. wahania cen, zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczenia usług przez podwykonawców, mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników w sektorze budowlanym. W ocenie Zarządu jednostki dominującej powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

Tym samym Zarząd Spółki nie zidentyfikował innych niż już ujawnione i odpowiednio zaewidencjonowane informacji, które mogłyby w sposób materialny wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki a także jej wynik finansowy.

Grupa Kapitałowa OKAM Capital – skonsolidowane sprawozdanie finansowe na datę 31 grudnia 2023 roku

47. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W trakcie okresu objętego niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie zaniechała prowadzenia działalności w żadnym z obszarów.

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better
Monika Maria
Wałęka
Date / Date:
2024-07-05 20:36
Warszawa, dnia 5 lipca 2024 roku

Arie Koren
Signed by /
Podpisano przez:

Make living better
Arie Koren
Prezes Zarządu
Date / Date:
2024-07-05
20:55

Anna Watkowska
Signed by /
Podpisano przez:

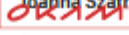
Make living better
Anna Watkowska
Członek Zarządu
Date / Date:
2024-07-05
20:51

Piotr Tuzinek
Signed by /
Podpisano przez:

Make living better
Piotr Stanisław
Tuzinek
Członek Zarządu
Date / Date:
2024-07-05 20:46

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better
Marcin Michałec
Członek Zarządu
Date / Date:
2024-07-05
20:42

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better
Joanna Szafranek
Joanna Maria
Szafranek
Członek Zarządu
Date / Date:
2024-07-05 20:39

7.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2023



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników Okam Capital Sp. z o.o.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Okam Capital Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Okam Capital Sp. z o.o., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2023 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy zakończony tego dnia:
- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
 - informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Niezależność

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

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.pl

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 528-021-02-25. Siedzibę Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.



pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

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

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Odpowiedzialność Zarządu za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie



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

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się:



- sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”),
- inne dokumenty składające się na Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Raport roczny”),

(razem „Inne informacje”). Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Piotr Wyszogrodzki
Data: 2024.07.05 22:06:46 CEST

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 90091

Warszawa, 5 lipca 2024 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI****Grupy Kapitałowej****OKAM CAPITAL***za okres obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2023 r.*

Szanowni Państwo,

Z ogromną dumą przekazuję na Państwa ręce skonsolidowany raport roczny publikowany dla użytkowników i inwestorów rynku Catalyst. Raport prezentuje wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy OKAM Capital w 2023 roku.

Mamy ogromną satysfakcję, że jako jeden z wiodących i najbardziej doświadczonych podmiotów z branży deweloperskiej dołączyliśmy do grona firm, których papiery notowane są na publicznym rynku obligacji. Korzystając z możliwości przedstawienia się inwestorom aktywnym na rynku Catalyst, chciałbym zwrócić Państwa uwagę na kilka istotnych aspektów – zarówno w historii jak i modelu biznesowym Grupy OKAM.



Historia OKAM rozpoczęła się równo dwie dekady temu. W ciągu 20 lat działalności zrealizowaliśmy z sukcesem 28 inwestycji w 7 miastach w Polsce, w tym w Łodzi, Katowicach i Warszawie, rozwijając firmę z kilkusobowej do blisko 100-osobowej, zatrudniającej wykwalifikowaną kadrę specjalistów i ekspertów z naciskiem na wewnętrzne rozwijanie kompetencji ważnych dla każdego etapu procesu deweloperskiego. Do użytkowania oddaliśmy blisko 200.000 m² powierzchni użytkowej, z czego prawie 25.000 m² w rekordowym 2023 roku. Przekazaliśmy klientom klucze do łącznie około 3.800 mieszkań.

Od początku działalności na polskim rynku nieruchomości przyświeca nam idea tworzenia projektów odpowiadających potrzebom nabywców – w atrakcyjnych lokalizacjach największych miast w Polsce, o ciekawej architekturze i wysokim standardzie oraz z poszanowaniem genius loci, ducha i historii miejsca.

Dziś OKAM postrzegany jest jako solidny deweloper, realizujący projekty w atrakcyjnych lokalizacjach, o wysokich standardach i licznych atutach. Dzięki postawie otwartej na klienta i dbałości o jakość, wyróżniamy się na tle firm konkurencyjnych. Możemy poszczycić się wyjątkowymi projektami rewitalizacyjnymi, wśród których znajduje się łódzki kompleks biurowy ŁÓDŹ.WORK czy warszawska inwestycja BOHEMA-Strefa Praga. Od 2018 roku rozwijamy Nową Politykę Jakości OKAM, stanowiącą wyraz społecznej odpowiedzialności biznesu, w ramach której prowadzimy projekty w nurcie proekologicznych oraz funkcjonalnych rozwiązań wpływających na środowisko i komfort życia mieszkańców.

Wyniki operacyjne i finansowe Grupy potwierdzają, że OKAM jest firmą o solidnych fundamentach, bezpiecznej strukturze finansowania i bardzo dobrych perspektywach. Skonsolidowane przychody Grupy OKAM za 2023 rok są najwyższymi w historii działalności i wyniosły ponad 400 mln zł. Zdecydowany wpływ na ten bardzo dobry wynik miał przede wszystkim większy wolumen przekazanych ale także wyższe ceny transakcyjne w segmencie deweloperskim, które jesteśmy w stanie osiągnąć dzięki oferowaniu klientowi produktu o wysokiej jakości.

W przyszłość patrzymy również z optymizmem. Jeszcze w ubiegłym roku podpisaliśmy cztery umowy na Generalne Wykonawstwo, które zabezpieczyły kolejne inwestycje we wszystkich miastach, w których jesteśmy obecni. W jubileuszowy 2024 rok wkroczyliśmy z ambitnymi planami wybudowania łącznie 1000 lokali w Warszawie, Łodzi i Katowicach. Planujemy także oddanie do użytkowania klientom kolejnych 700 mieszkań. Stabilna sytuacja OKAM pozwoliła na uruchomienie kolejnych projektów: drugiego etapu naszego flagowego projektu w Warszawie – Cityflow przy ul. Redutowej, projektu NOW przy ul. Dowborczyków w Łodzi oraz ostatnich dwóch etapów INSPIRE w Katowicach. W ubiegłym roku miała też miejsce emisja 2-letnich obligacji o wartości 27 mln złotych, które notowane są na rynku Catalyst jako pierwsze w historii OKAM. W

nowy rok weszliśmy z kolejną emisją – tym razem zdecydowanie większą, w wysokości 50 mln złotych. Popyt na obligacje wśród inwestorów zarówno detalicznych jak i instytucjonalnych w obu przypadkach zdecydowanie przewyższył podaż. Cieszymy się, że zaufało nam tak liczne grono inwestorów.

Również dzięki temu możemy dalej się rozwijać zgodnie z przyjętą przez nas strategią. Nadchodzące miesiące będą stały nie tylko pod znakiem dopracowania planu rozwoju dla pierwszego etapu największej inwestycji w historii OKAM, czyli F.S.O. Park, ale także dalszego rozwoju banku ziemi i przygotowania kolejnych gruntów pod inwestycje. Już w pierwszym kwartale 2024 roku zostały poczynione kolejne kroki w tym kierunku – podpisaliśmy umowę zakupu gruntu w aglomeracji warszawskiej, na którym powstać może nawet 1000 mieszkań oraz poszerzyliśmy portfolio OKAM o projekt mieszkaniowy premium z obszaru rewitalizacji w zielonej scenerii niedaleko Księżego Młyna w Łodzi.

Podsumowując, za nami wymagający, ale bardzo udany rok, który upłynął pod znakiem rekordowych wyników Grupy. Jesteśmy przekonani, że rok 2024 przyniesie dalszy rozwój OKAM. Dodażymy wszelkich starań, aby nasze ambitne plany zostały zrealizowane w całości.

Z wyrazami szacunku,

Arie Koren,

Prezes Zarządu Spółki dominującej

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Grupie OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółek z Grupy
 - 2.2. Zarząd Spółki dominującej
 - 2.3. Skład Grupy OKAM Capital
3. Działalność Grupy
 - 3.1. Działalność Grupy w 2023 r.
 - 3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec 2023 roku.
 - 3.3. Nowa polityka Jakości OKAM
 - 3.4. Inwestycje Spółek Grupy OKAM Capital
 - 3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy
4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy OKAM Capital w 2023 r.
5. Przewidywany rozwój Grupy OKAM Capital
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy OKAM Capital
7. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu.
8. Nabycie udziałów (akcji) własnych
9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

Kontakt

1. Wprowadzenie

Grupa OKAM od 20 lat funkcjonuje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Od samego początku istnienia OKAM priorytetem było tworzenie inwestycji, które nie tylko spełniają oczekiwania klientów pod względem estetyki i funkcjonalności, ale również wpisują się w Ideę odpowiedzialnego rozwoju i ochrony środowiska, czego potwierdzeniem było przyjęcie w 2018 roku Nowej Polityki Jakości OKAM. Inwestycje realizowane przez spółki zależne, poprzez stosowanie innowacyjnych rozwiązań, wyróżniają się dbałością o ekologię i środowisko naturalne. Realizujemy nasze inwestycje w najlepszych lokalizacjach, dbając o dostępność do infrastruktury, komunikacji oraz terenów rekreacyjnych dla przyszłych mieszkańców. Projekty są starannie planowane, aby zapewnić naszym klientom komfort i wysoką jakość życia.

W ciągu dwóch dekad istnienia Grupa OKAM zyskała zaufanie wielu klientów i partnerów biznesowych, zdobywając uznanie za wysoką jakość swoich projektów oraz zaangażowanie w tworzenie lepszych warunków życia. W portfolio OKAM znajduje się 28 projektów w 7 miastach w Polsce, m.in. Strefa PROGRESS, Strefa Piotrkowska 217 ŁÓDŹ, WORK i Dowborczyków 18 w Łodzi, INCITY oraz CITYFLOW na Woli, MOKKA, VISTA i CENTRAL HOUSE na Mokotowie, ARLET HOUSE na Ochocie, ŻOLI ŻOLI na Żoliborzu, BOHEMA – Strefa Praga oraz F.S.O. PARK na Pradze Północ w Warszawie. W Katowicach firma posiada dwie inwestycje w Dolinie Trzech Stawów: DOM W DOLINIE TRZECH STAWÓW oraz INSPIRE.

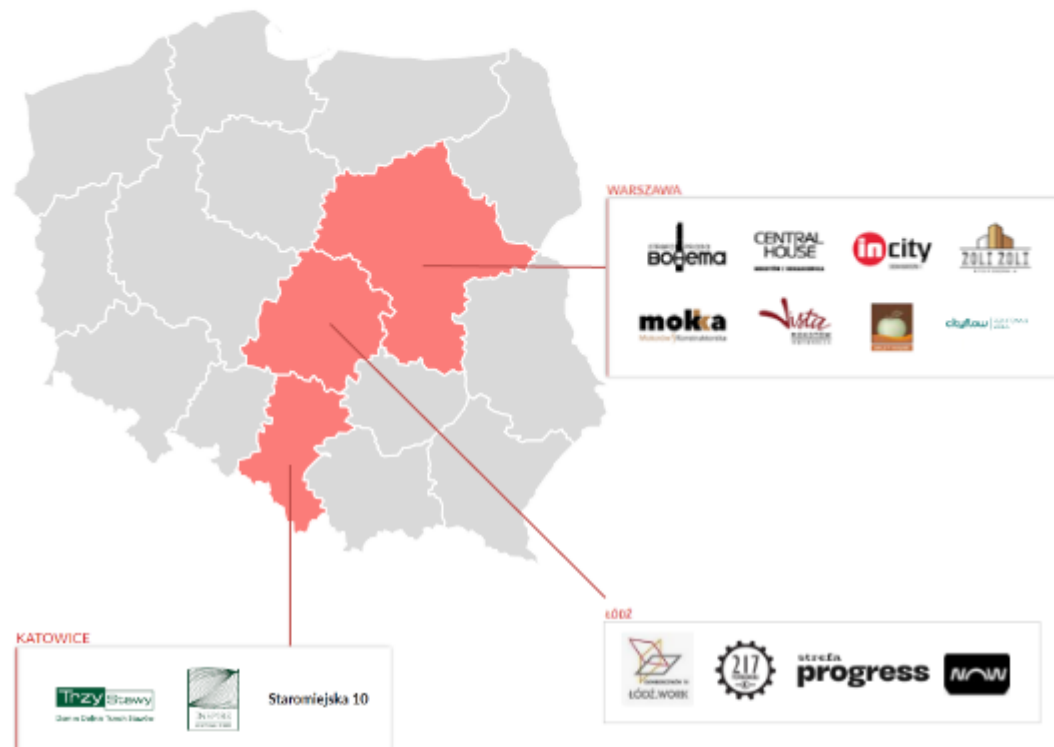
W 2024 roku Grupa OKAM obchodzi jubileusz 20-lecia działalności na rynku inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Jest to dla nas wyjątkowy czas. Patrząc w przyszłość, mamy ambitne plany rozwoju. Nasza firma zamierza kontynuować ekspansję poprzez rozszerzanie banku ziemi oraz kolejne emisje obligacji jako sposób finansowania naszych przyszłych inwestycji.

Jesteśmy przekonani, że te kroki pozwolą nam zachować pozycję lidera na rynku deweloperskim oraz umożliwią tworzenie nowych, inspirujących przestrzeni mieszkalnych, zgodnych z naszymi wartościami ekologicznymi i społecznymi. Serdecznie zapraszamy do zapoznania się z naszym sprawozdaniem finansowym, które prezentuje nasze dotychczasowe osiągnięcia i plany na przyszłość.

OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jest spółką założoną w 2010 r. Od tego czasu OKAM CAPITAL Sp. z o.o. posiada udziały w innych spółkach prawa handlowego spełniając definicję spółki dominującej w rozumieniu przepisów kodeksu spółek handlowych.

Grupa Spółek zależnych od OKAM CAPITAL Sp. z o.o. – dalej „Grupa”, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 42 podmioty. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomości, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Jedyny wyjątek stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź.

Spółki z Grupy realizują swoje projekty budowlane i inwestycyjne, oraz pozostałe działania statutowe w Warszawie, Katowicach i Łodzi.



2. Podstawowe informacje o Grupie spółek OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Zasadniczym i przeważającym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomościami, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych oraz działalność o charakterze usługowym na potrzeby Grupy (jak np. działalność obsługi księgowej, obsługi prawnej czy profesjonalnych usług konsultingowych w dziedzinie budownictwa).

2.2. Zarząd spółki dominującej

W skład zarządu spółki dominującej Okam Capital Sp. z o.o. na dzień 31.12.2023 roku wchodzi:

Imię i nazwisko	Funkcja
Arie Koren	Prezes Zarządu
Marcin Michalec	Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający
Joanna Szafranek	Członek Zarządu
Anna Watkowska	Członek Zarządu
Piotr Tuzinek	Członek Zarządu

W okresie objętym sprawozdaniem oraz po dacie bilansowej do momentu sporządzenia niniejszego sprawozdania nie było zmian w zarządzie spółki dominującej.

2.3. Skład Grupy

W skład Grupy w 2023r. wchodziły następujące spółki prawa handlowego:

Lp.	Nazwa Spółki	Nr KRS
1	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	0000350690
2	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	0000486949
3	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o.o. w likwidacji	0000279992
4	LOKAFOP 333 Sp. z o.o.	0000375856
5	OKAM INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000280520
6	VILLANNA Sp. z o.o.	0000275325
7	GAL INVESTMENTS Sp. z o.o.	0000278333
8	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	0000299900
9	OKAM INCITY Sp. z o.o.	0000463250
10	OKAM 2013 Sp. z o.o.	0000490139
11	OKAM 2015 Sp. z o.o.	0000489310
12	OKAM 2016 Sp. z o.o.	0000512527
13	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	0000506087

14	PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	0000534010
15	LOKAFOP 401 Sp. z o.o.	0000504408
16	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A.	0000484292
17	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
18	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
19	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
20	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
21	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
22	RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	0000244436
23	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
24	R 6 Offices Sp. z o. o.	0000292705
25	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
26	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
27	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
28	SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k.	0000583026
29	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
30	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632
31	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
32	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
33	OKAM 2024 Sp. z o.o.	0000728069
34	OKAM INSPIRE II	0000861060
35	OKAM INSPIRE III	0000864003
36	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
37	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
38	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
39	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
40	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
41	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	0000988076

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w 2023 r.

Grupa Okam zamknęła rok 2023 z rekordowym wynikiem sprzedaży na poziomie około 500 mieszkań. W ręce klientów trafiły klucze do około 650 lokali. Istotnym wydarzeniem było ogłoszenie Master Planu dla największej w historii firmy inwestycji – F.S.O. PARK. Przychody Grupy dewelopera za 2023 r. przekroczyły 400 mln zł.

W roku 2023 Spółki z Grupy prowadziły działalność statutową.

Zarządy Spółek z Grupy jak i Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów budowlanych w okresie ich przygotowania i realizacji;
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ziemi (land-bank);
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ludzkich (human resources);
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółek Grupy;
- potencjalnych inwestycji w postaci nieruchomości o charakterze działek budowlanych;
- potencjalnych lokalizacji nieruchomości komercyjnych;

3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec 2023 roku.

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy Okam Capital za 2023 rok.

422 mln Skonsolidowane przychody ze sprzedaży w 2023 roku	1 130 mln Suma bilansowa na 31.12.2023r.	140 mln Zysk netto w 2023 roku
9 Projektów w trakcie realizacji	105 tys. PUM w projektach w trakcie budowy	2 000 Lokali w trakcie budowy
500 Lokali mieszkalnych sprzedanych w 2023 roku	650 Lokali mieszkalnych przekazanych nabywcom w 2023 roku	690 Lokali mieszkalnych dla których przeniesiono własność w 2023 roku

3.3. Nowa Polityka Jakości OKAM

Nowa Polityka Jakości OKAM to autorski program OKAM, którego celem jest poprawa komfortu życia i dbanie o środowisko naturalne. Jej celem jest wprowadzenie ulepszeń technologicznych, które mają poprawić komfort życia i zdrowie mieszkańców projektów zrealizowanych przez firmę OKAM, ale także włączają się w nurt szeroko zakrojonych działań na rzecz ochrony środowiska naturalnego. Polityka Nowej Jakości OKAM zakłada wyposażenie projektów mieszkaniowych w: rozwiązania mobilne i smart, tereny zielone do rekreacji i odpoczynku, system odprowadzania deszczówki, strefę mieszkańca, lokale fitness, tarasy na dachu.

Jest to nowatorski koncept na rynku deweloperskim, który zyskał sobie wielu zwolenników. Misja edukacyjna i proekologiczna to jedno z głównych założeń działalności firmy OKAM.

3.4. Kluczowe Inwestycje Spółek Grupy

3.4.1 BOHEMA

Przedsięwzięcie deweloperskie, które wpisuje się w program rewitalizacji warszawskiej Pragi. Zgodnie z założeniami na 4-hektarowym terenie dawnej fabryki kosmetyków firmy Pollena Uroda przy ul. Szwedzkiej w Warszawie powstaną mieszkania, biura, sklepy, kawiarenki, punkty usługowe oraz rozrywkowe, a XIX-wieczny budynek fabryki zyska nowe życie.

- Pierwszy etap inwestycji został ukończony w 2020 roku, a oddanie trzech budynków mieszkalnych przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część A”, obejmującego 303 mieszkania odbyło się w pierwszym kwartale 2021 roku.



- Drugi etap inwestycji – „Bohema – część C”, w ramach którego powstały cztery, 6- i 7-kondygnacyjne budynki z 270 mieszkaniami o metrażach od 30 do 110 m² został ukończony w IV kwartale 2022r., otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28.11.2022 r. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania sprzedano 100% lokali w tej inwestycji. W drugiej połowie 2023 rozpoczęto zawieranie ostatecznych aktów przeniesienia własności. Do końca roku 2023 zawarto umowy sprzedaży dla około 87% lokali mieszkalnych.



- Na terenie byłej fabryki Pollena Uroda oprócz osiedla mieszkaniowego mieścić się będzie również część komercyjna. Powstanie ona w istniejących zabytkowych budynkach. W 2023r. Spółka z Grupy – Szwedzka B Sp. z o.o. kontynuowała rozpoczętą w 2020 roku fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część B”. W 2023 zakończono budowę oraz przekazano lokale nabywcom. W aktywach spółki została powierzchnia biurowa z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż.



Bohema B składa się z II części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m² powierzchni komercyjnej. Przekazanie lokali mieszkalnych i usługowych rozpoczęło w kwietniu 2021 r. W 2023 roku podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą oraz rozpoczęto budowę inwestycji. Zgodnie z przyjętym harmonogramem ukończenie prac budowlanych planowane jest w pierwszym półroczu 2025 r.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m² powierzchni na sprzedaż lub wynajem, której budowa zakończyła się w połowie 2023 roku.

- W 2022 r. Spółka Szwedzka E Sp. z o.o. rozpoczęła prace budowlane w zakresie ostatnich 3 etapów obejmujących rewitalizację dawnych terenów fabryki Pollena Uroda. Bohema D, E i F obejmuje powstanie 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m². Zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2024.



- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F. Pomimo transakcji ta część inwestycji jest także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostaną zachowane zgodnie z początkową wizją i założeniami projektu.

3.4.2. CENTRAL HOUSE

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka z Grupy – OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o. – zakończyła fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „CENTRAL HOUSE” – które realizowane jest na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. 4/2 o powierzchni 1,1791 ha z obrębem 1-08-01, położoną w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Domaniewskiej 49. W marcu 2023 roku uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. W sierpniu 2023 roku rozpoczęto zawieranie ostatecznych umów sprzedaży dla lokali mieszkalnych. Do końca roku przeniesiono własność dla około 85% mieszkań, co przełożyło się na rozpoznanie przychodów z tej inwestycji w wysokości około 230 milionów złotych.



Realizacja projektu obejmowała wybudowanie 472 lokali mieszkalnych o powierzchni od 26 do 115 m² usytuowanych na 9 kondygnacjach. W inwestycji znalazło się również 540 miejsc parkingowych w 2-piętrowym garażu podziemnym, 96 miejsc dla rowerów w garażu podziemnym oraz 38 miejsc dla rowerów na poziomie parteru.

3.4.3. INSPIRE

ETAP II

W 2023 r. kontynuowano prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie INSPIRE II, obejmującego wybudowanie 60 lokali mieszkalnych. Prace budowlane ukończono w sierpniu 2023, natomiast pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2023. W ostatnich dniach października podpisano pierwszą umowę przeniesienia własności, natomiast do końca 2023 roku zawarto akty sprzedaży dla 32 lokali mieszkalnych.



ETAP III

W marcu 2022 r. podpisano akt przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa przypadającej na III etap projektu INSPIRE do spółki celowej Okam Inspire III sp. z o.o., która kontynuuje działalność deweloperską w ramach tego etapu.

W 2023 roku kontynuowano prace budowlane rozpoczęte w listopadzie 2022. W ramach etapu trzeciego zaplanowano wybudowanie 67 mieszkań oraz 1 lokalu usługowego. Przewidywany termin zakończenia budowy to II kwartał 2024 roku.

ETAP IV i V

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które będą realizowane równocześnie. W 2023 roku rozpoczęto sprzedawać tych etapów. W grudniu 2023 została zawarta umowa o roboty budowlane, a prace rozpoczęły się w marcu 2024 roku.

Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 422 mieszkaniami.

3.4.4. ŁÓDŹ WORK

W 2023r. Spółka z Grupy – Dowborczyków Offices Sp. z o.o., po zakończonej fazie budowlanej inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku „Hali fabrycznej” wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi kontynuowała fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m² w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 31.12.2023 r. udało się wynająć 90% dostępnej powierzchni.

**3.4.5. CITYFLOW**

Realizacja inwestycji została podzielona na dwa etapy i obejmuje zagospodarowanie działki o łącznej powierzchni 3,8650 ha, położonej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr WA4M/00176047/0.

Na terenie inwestycji zaprojektowano zespół składający się z czterech budynków (po dwa budynki w każdym etapie) o zróżnicowanej wysokości od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych. Cały kompleks obejmie 749 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe, 2 kluby mieszkańca oraz ponad 900 miejsc parkingowych.

Uzupełnienie inwestycji będzie stanowiło zagospodarowanie terenów zielonych wraz z terenem rekreacyjnym, gdzie znajdują się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów. Do dyspozycji mieszkańców

przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów i samochodów elektrycznych, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (SPA w garażu podziemnym).

W 2023 roku kontynuowana była faza budowlana w etapie pierwszym. Na koniec grudnia zaawansowanie prac budowlanych wynosiło ponad 47%.

W grudniu 2023 roku została podpisana umowa z Generalnym Wykonawcą na realizację etapu drugiego.

Prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2024, a zakończenie inwestycji planowane jest na pierwszy kwartał 2026.



3.4.6. STREFA PROGRESS

W 2023r. Spółka Grupy – Villanna Sp. z o.o. kontynuowała prace budowlane na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 217, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00091593/1, oraz nieruchomości położonej w Łodzi przy Alei Tadeusza Kościuszki 132, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi KW LD1M/00105120/7.



Obecnie w ramach przestrzeni dawnej odlewni żelaza Józefa Johna, zlokalizowanej w samym centrum miasta między ul. Piotrkowską 217 a al. Kościuszki 132, spółka oferuje na 8 000 m² funkcje biurowe, handlowe, usługowe i gastronomiczne.

Drugą część stanowi inwestycja mieszkaniowa, która będzie składała się z 276 lokali mieszkalnych wybudowanych na powierzchni powyżej 10 tys. m². W inwestycji znajdzie się również blisko 1 tys. m² powierzchni komercyjnej oraz 56 miejsc parkingowych. W 2023 roku prace postępowały zgodnie z przyjętym harmonogramem. Na dzień 31.12.2023 r. udało się zawrzeć umowy deweloperskie na poziomie około 65% całkowitej powierzchni użytkowej.

W 2023 roku Spółka prowadziła również prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej, którego rozpoczęcie planowane jest w 2024 roku.

3.4.7. NOW- DOWBORCZYKÓW 18

W 2023 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. prowadziła prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dowborczyków, stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 23/3 w obrębie nr W-24, o łącznym obszarze 6486 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00065059/5.



Projekt będzie składał się z 347 lokali mieszkalnych oraz około 770 m² powierzchni komercyjnej.

Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w ostatnim kwartale 2022 roku. W grudniu 2023 roku zawarto umowę na generalne wykonawstwo, a prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2024. Zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacja inwestycji powinny zakończyć się w II kwartale 2026r.

W 2023 roku rozpoczęto zawieranie umów deweloperskich, na dzień 31.12.2023 zawarto umowy deweloperskie na około 10% powierzchni użytkowej.

3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie w 2023 roku – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych w spółkach Grupy na podstawie stosunku pracy wynosiła na dzień 31.12.2023 r. 44 osoby.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2023 r.

4.1. Sprzedaż nieruchomości przy ul. Staromiejskiej w Katowicach.

W 2023 roku Spółka należąca do Grupy- Gal Investments Sp. z o.o.- sfinalizowała sprzedaż nieruchomości przy ulicy Staromiejskiej w Katowicach.

4.2. Emisja obligacji.

W dniu 14 czerwca 2023 r. Zarząd komplementariusza Spółki Okam Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii A. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji zostanie ustalona do wartości nominalnej 27 mln zł. Celem emisji jest finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy Emitenta.

W dniu 7 lipca 2024 r. Zarząd komplementariusza Spółki Okam Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A. podjął uchwałę nr 1/07.07.2023/2023 w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A oraz w sprawie wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A.

W dniu 12 lipca 2023 r. spółka Okam Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A. wyemitowała 27 000 obligacji serii A, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 27,0 mln zł.

4.3. Pozwolenia na użytkowanie.

W 2023 roku kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w:

- Warszawie: Central House oraz Bohema B (Glicerynownia),
- Katowicach: Inspire C

4.4. Dołączenie do Kodeksu Dobrych Praktyk.

W 2022 roku Okam Capital Sp. z o.o. została uczestnikiem Kodeksu Dobrych Praktyk Równa Firma „Forbes Women”. Uczestnicy Kodeksu deklarują, że kierując się zasadą równości i różnorodności w biznesie, stosują się do zasad z zakresu: rekrutacji bez uprzedzeń, likwidacji luki płacowej, rodzicielstwa bez wykluczeń, budowania świadomości i działań edukacyjnych.

4.5. Uzyskanie finansowania dla inwestycji City Flow.

W kwietniu 2023 roku Spółka z Grupy – Okam Academicus Sp. z o.o. uzyskała finansowanie bankowe na realizację pierwszego etapu inwestycji City Flow w wysokości blisko 170 milionów złotych.

4.6. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej Warzelnia by Bohema w Warszawie.

W dniu 10 sierpnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową części przemysłowe zespołu zabudowy na zespół mieszkaniowo-usługowo-handlowy budynków Warzelni, przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest w II kwartale 2025 roku. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- Szwedzka B Sp. z o. o. Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą Finetech Construction Sp. z o.o.

4.7. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej City Flow etap 2 w Warszawie.

W dniu 21 grudnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej w Warszawie. Przedmiotem umowy jest realizacja budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ulicy Redutowej w Warszawie, o nazwie City Flow 2. W dwóch budynkach znajdzie się łącznie 416 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe oraz 487 miejsc garażowych. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpiło w I kwartale 2024 r., a zakończenie planowane jest w I kwartale 2026 r. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- Okam Academicus Sp. z o. o. Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą Unibep S.A.

4.8. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej NOW w Łodzi.

W dniu 5 grudnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi. Przedmiotem umowy jest realizacja czterech budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym ulicy Dowborczyków w Łodzi, o nazwie NOW. W projekcie znajdzie się łącznie 347 lokali mieszkalnych, 6 lokali usługowych oraz 136 miejsc garażowych. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpiło w I kwartale 2024 r., a

zakończenie planowane jest w IV kwartale 2025 r. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- OGC1 Sp. z o. o.
Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą FineTech Construction Sp. z o.o.

4.9. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej Inspire IV oraz Inspire V w Katowicach.

W dniu 12 grudnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej w Katowicach. Przedmiotem umowy jest realizacja budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami przy ulicy Pułaskiego w Katowicach, o nazwie Inspire IV oraz Inspire V. W projekcie znajdzie się łącznie 188 lokali mieszkalnych oraz 272 miejsca garażowe. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpiło w I kwartale 2024 r., a zakończenie planowane jest w I kwartale 2026 r. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- Okam 2021 Sp. z o. o. Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą TK-BUD Sp. z o.o. spółka komandytowa.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień 31 grudnia 2023 w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2024 - 2026 łącznie blisko 2 500 lokali, bez wliczania mieszkań planowanych do wybudowania na projekcie na Żeraniu w Warszawie. W roku 2024 i w kolejnych latach Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. planuje umocnienie pozycji Grupy na polskim rynku deweloperskim oraz zamierza kontynuować działalność statutową i realizować projekty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz projekty na rynku nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu Grupa OKAM posiada zasoby, w tym finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych.

W celu zwiększenia banku ziemi OKAM aktywnie poszukuje nowych gruntów inwestycyjnych. W wyniku tych działań w marcu 2024 roku została zawarta umowa zakupu nieruchomości w podwarszawskim Józefosławiu. Aktualnie dla nieruchomości zawarta jest pięcioletnia umowa najmu. W przyszłości na tej nieruchomości planowana jest inwestycja mieszkaniowa, która obejmie około 50 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Również w marcu 2024 roku jedna ze spółek z Grupy zawarła umowę zakupu nieruchomości w Łodzi, poszerzając portfolio OKAM o projekt mieszkaniowy premium z obszaru rewitalizacji w zielonej scenerii niedaleko Księżego Młyna w Łodzi.

W dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd Spółki Okam Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii A. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji zostanie ustalona do wartości nominalnej 50 mln zł. Celem emisji jest finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy Emitenta. W efekcie w dniu 6 marca 2024 r. spółka Okam Capital Sp. z o.o. wyemitowała 50 000 obligacji serii A, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 50,0 mln zł.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Okres obrotowy kończący się 31.12.2023 r. zamknął się skonsolidowanym zyskiem netto w kwocie 139 895 509,83 zł. I skonsolidowaną sumą bilansową 1.129.423.588,85 zł. Są to rekordowe wyniki w całej historii Grupy Okam Capital. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Spółki z Grupy nie posiadają przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów krajowych

i zagranicznych, jak również wobec Skarbu Państwa, a płynność finansowa jest zachowana. Zarząd Grupy OKAM planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w kolejnych okresach a także stabilne powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego obliczony jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitału własnego wynosi (-0,31). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Okam Capital za 2023 rok.

W poniższej tabeli prezentujemy wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam Capital za 2023 rok.

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO PRZELICZONE NA EUR (w tys.)

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	415 492	95 559	190 244	40 565
Aktywa obrotowe	713 931	164 198	681 560	145 325
Aktywa razem	1 129 424	259 757	871 805	185 890
Kapitał własny	405 580	93 280	171 707	36 612
Kapitały mniejszości	68 797	15 823	29 026	6 189
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	655 047	150 655	671 071	143 088
Pasywa razem	1 129 424	259 757	871 805	185 890

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	421 552	96 953	102 858	21 932
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	260 160	59 834	61 402	13 092
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	161 391	37 119	41 456	8 840
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	142 502	32 774	16 802	3 583
Zysk (strata) brutto	216 484	49 789	19 222	4 099
Zysk (strata) netto	139 896	32 175	18 891	4 028

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	101 597	23 366	98 967	21 102
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(67 519)	(15 529)	(24 155)	(5 150)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	5 787	1 331	(94 914)	(20 238)
D. Przepływy pieniężne netto razem	39 865	9 169	(20 102)	(4 286)
E. Środki pieniężne na początek okresu	140 031	32 206	160 133	34 144
F. Środki pieniężne na koniec okresu	179 896	41 374	140 031	29 858

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2022, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6899 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR

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

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym w Ukrainie wywołanym agresją Rosji oraz sankcjami nałożonymi w związku z tym konfliktem obserwowalne są w gospodarce krajowej jak również światowej różnego rodzaju napięcia, obejmujące m.in. wahania cen, zakłócenia w dostawach materiałów oraz świadczenia usług przez podwykonawców, mogących wynikać m.in. z mniejszej dostępności pracowników w sektorze budowlanym. W ocenie Zarządu powyższe ryzyka nie miały istotnego wpływu na działalność Spółki.

Tym samym Zarząd Spółki nie zidentyfikował innych niż już ujawnione i odpowiednio zaewidencjonowane informacji, które mogłyby w sposób materialny wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki a także jej wynik finansowy.

8. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółki należące do Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez spółki należące do Grupy są: pożyczki, kredyty bankowe, obligacje oraz środki pieniężne. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością Grupy oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej. W związku ze swoją działalnością Grupa narażona jest na szereg ryzyk finansowych, do których należą:

➔ ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej polega na kontroli i zmniejszaniu ryzyka poniesienia strat w wyniku wahań stóp procentowych. Celem strategii zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest optymalizacja kosztów zadłużenia, z którego korzysta Grupa. Grupa pozyskuje finansowanie w postaci oprocentowanych pożyczek, kredytów bankowych oraz emisji obligacji, ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej. W odniesieniu do kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji, oprocentowanie oparte jest o stopę WIBOR 3M lub WIBOR 6M. W 2023 roku Grupa nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych. Ze względu na planowane saldo zadłużenia z tytułu kredytów Grupa oceniła to ryzyko jako niskie.

➔ ryzyko walutowe

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, spółka dominująca oraz jednostki zależne nie są narażone na istotne ryzyko walutowe, jako, że w większości rozliczenia z klientami dokonywane są w PLN oraz drugostronnie podmioty w grupie regulują swoje zobowiązania handlowe także w PLN. Rozliczenia w innej walucie niż PLN mogą występować sporadycznie. Grupa posiada środki pieniężne w walutach obcych.

➔ ryzyko kredytowe

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, Spółka dominująca oraz jednostki zależne, z racji charakteru prowadzonej działalności, są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe. Głównym obszarem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań, miejsc parkingowych oraz lokali usługowych. W zdecydowanej większości, Grupa podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale. Jednocześnie Grupa posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązania umów deweloperskich i ponownej sprzedaży danego lokalu. Dodatkowo, wydanie przedmiotu sprzedaży następuje po otrzymaniu całkowitej ceny umownej, co całkowicie zabezpiecza wpływy ze sprzedaży lokali. W związku z dominującą sprzedażą indywidualną ryzyko kredytowe jest rozproszone na liczną grupę klientów.

➔ ryzyko związane z płynnością.

Celem zarządzania ryzykiem związanym z płynnością jest zapewnienie, by dostępne środki wystarczały na terminowe zaspokajanie zaciągniętych zobowiązań. Polega to zatem na zapewnieniu, by Spółka dysponowała środkami finansowymi (saldami i planowanymi wpływami pieniężnymi) wymaganymi do zaspokojenia jej zobowiązań (wydatków pieniężnych), kiedy te stają się wymagalne. Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy poprzez bieżące planowanie płynności, uwzględniając terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Jednocześnie, należy zauważyć, że w okresie finansowania zewnętrznego, ryzyko braku płynności staje się mniejsze, ze względu na regularne wypłaty z kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji.

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych wpływów na wyniki finansowe Grupy wdrożono zasady zarządzania ryzykiem finansowym, natomiast podejście Zarządu Spółki dominującej do zarządzania ryzykiem jest ostrożne i zachowawcze. Zarząd uzgadnia i monitoruje zasady zarządzania każdym z wymienionych rodzajów ryzyka.

Innymi ryzykami, które Grupa monitoruje i które mogą być ewentualnym zagrożeniem dla jej działalności są:

- czynniki makroekonomiczne: konflikt wojenny w Ukrainie, spowolnienie wzrostu gospodarczego, rosnące ceny generalnego wykonawstwa, rosnące ceny półproduktów i materiałów, wzrost inflacji, wzrost bezrobocia i siły nabywczej potencjalnych klientów, wzrost stóp procentowych,
- ograniczenie przez banki dostępności do kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, uzależnienie popytu od programów rządowych wspierających nabycie nieruchomości,
- wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.

Zarządzanie ryzykiem w Grupie w odniesieniu do powyższych ryzyk odbywa się poprzez ich bieżącą identyfikację i próbę jego wyceny oraz ustalenie procedur i/lub procesów, które zidentyfikowane ryzyko wyeliminują lub ograniczą. W tym procesie Grupa kieruje się swoim wieloletnim doświadczeniem, blisko współpracuje z pozostałymi udziałowcami oraz korzysta z profesjonalnych usług doradczych.

Warszawa, 05 lipca 2024 roku

Zarząd jednostki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better Arie Koren
Date / Date:
2024-07-05
20:54
Arie Koren – Prezes Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better Joanna Maria
Szafranek
Date / Date:
2024-07-05 20:39
Joanna Szafranek- Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better Anna Watkowska
Date / Date:
2024-07-05
20:50
Anna Watkowska – Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better Piotr Stanisław
Tuzinek
Date / Date:
2024-07-05 20:45
Piotr Tuzinek- Członek Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:

Make living better Marcin Michalec
Date / Date:
2024-07-05
20:42
Marcin Michalec – Członek Zarządu



Okam Capital Sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 88
03-215 Warszawa

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

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego 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 08.07.2024 godz. 12:31:52

Numer KRS: 0000350690

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	09.03.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	56	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIV NS-REJ.KRS/8868/24/524	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

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 prowadził 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	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1 AKT NOTARIALNY Z DNIA 02.03.2010 R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE 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 KĘDZIEŃSKA, 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 udziałów spółki?	NIE
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	-----
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 OBROTCIE 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
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
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

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
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
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
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

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

data sporządzenia wydruku 08.07.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

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

UCHWAŁA nr 2
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą
OKAM CAPITAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki

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:

„UMOWA SPÓŁKI
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej "Spółką", na następujących zasadach:

§ 2

Spółka prowadzi działalność pod firmą OKAM CAPITAL. Spółka ograniczona odpowiedzialnością. W obrocie dopuszczalne jest używanie skrótów „OKAM CAPITAL” Sp. z o.o.

§ 3

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§ 4

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

§ 5

Terenem działania Spółki jest obszar Polski i zagranica.

§ 6

Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa, a także tworzyć inne spółki lub nabywać udziały lub akcje lub ogół praw i obowiązków w innych spółkach w kraju i za granicą z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
- pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- projektowanie projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.10.Z),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- działalność rachunkowo – księgowa (PKD 69.20.Z),
- wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z) -

2. Podjęcie działalności wymagającej koncesji lub zezwoleń nastąpi po ich uzyskaniu przez Spółkę.

§ 8.

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).

§ 9.

1. Udziały w kapitale zakładowym Spółki posiadają:

- spółka pod firmą OKAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie posiada 488 (czteryście osiemdziesiąt osiem) równych i

niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł. (pięćdziesiąt złotych) każdy udział i pokryła 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 pokryła je w całości wkładem niepieniężnym za cenę przewyższającą wartość nominalną obejmowanych udziałów w kwocie 19.445.774,58 zł. (dziewięćście 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. 55¹ 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 tutejszej kancelarii Repertorium A Nr 1755/2010, w którego skład wchodzi, m.in. prawa własności następujących nieruchomości:

- zabudowanej nieruchomości położonej w Katowicach przy ulicy Staromiejskiej Nr 10, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 104 (sto czterech) obszarze 560 m² 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 ulicy Młyńskiej Nr 13 oraz Wawelskiej Nr 3 - 5, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 36 (trzydzieści sześć) o obszarze 652 m² (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 m² (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

lub ich części przez osoby trzecie, wszelkie korzyści 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 umocowania 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: Arturzem Kędzierskim, notariuszem w Warszawie z dniami: 05 sierpnia 2008 roku (Repertorium A Nr 11932/2009), 04 września 2008 roku (Repertorium A Nr 13518/2008) oraz Jerzym Horbanem, notariuszem w Warszawie z dnia 25 września 2008 roku (Repertorium A Nr 8107/2008),
- umowy 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 „Malkar, Piotr Łamik”, 22 lipca 2009 z „Artifex Jarosław Szczurowski”, 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),
- umowy dotyczącej 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 WIZMAŁ, z dnia 23 stycznia 2010 roku i z dnia 11 stycznia 2010 roku z Zakładem Remontowo -

Budowlany Edward Baron, z dnia 17 czerwca 2010 roku z Dariuszem Józwikiem, -----
 -umów 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 zawartej z Włodzimierzem Kac z dnia 01 stycznia 2009 roku, -----
 -umowy o świadczenie usług zawartej z Remondis sp. z o.o. z dnia 20 kwietnia 2009 roku, -----
 -umowy o świadczenie usług zawartej 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 zawartej 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-

firma OKAM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2008 roku w kwocie 427.247,17 zł. (czteryście dwadzieścia siedem tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych i siedemnaście groszy), co zostało uwzględnione w wycenie kapitału. -----
 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 postaci kwoty 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: -----
 -Erana 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 (czteryście 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. (dziewiętnaście 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 Koren 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

1/1

§ 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 zamianę, darowiznę, wniesienie udziałów Spółki jako wkładu na podwyższenie kapitału zakładowego innego podmiotu („Zbycie udziałów”). Zbycie udziałów 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 jakiegokolwiek czasie po upływie dwóch lat od daty określonej w ust. 2 powyżej nie dokonają Zbycia mniej niż wszystkich posiadanych przez siebie udziałów w kapitale zakładowym Spółki oraz Zbycia mniej niż 100% wierzytelności 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 wierzytelności 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 na 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 z Pozostalymi Wspólnikami w celu Zbycia Udziałów Oferowanych do Zbycia oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce, -----
 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 zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa („Oświadczenie o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa”). Jeżeli którykolwiek z pozostałych Wspólników nie złoży Oświadczenia o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa ani Oświadczenia o Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa w powyższym terminie, oznaczać to będzie Zrzeczenie się przez niego Prawa Pierwszeństwa, lecz nie będzie to równoważne zrzeczeniu się Prawa Przyłączenia, o którym mowa w ustępie 9 powyżej. -----
 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 wierzytelności 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 Zrzeczeniu się Prawa Pierwszeństwa lub (b) Okres Negocjacji upłynął, a strony nie ustaliły warunków zgodnie z ustępem 8 poniżej wtedy Zbywca będzie miał prawo przez okres 3 (trzech) miesięcy po upływie 30 (trzydziestodniowego) okresu, o którym mowa w ustępie 5 powyżej lub po Dacie Bezsukcesu 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 proponowanych 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 - wiąże 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, którzy złożyli 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 tytułem Przyłączenia, dokonając Zbycia swoich udziałów i wierzytelności z tytułu transakcji pomiędzy Zbywcą a Wspólnikami, którzy złożyli Oświadczenie o Wykonaniu Prawa Pierwszeństwa przed upływem Okresu Negocjacji lub terminem wskazanym powyżej, wtedy uznaje się, że nie skorzystali oni z Prawa Przedłużonego Okresu Negocjacji. W przypadku gdyby takie porozumienie nie nastąpiło, a Zbywca może dokonać Zbycia na warunkach określonych w Okresu Negocjacji wówczas dzień ten będzie Datą Bezskutecznego Zakończenia Negocjacji. Jeżeli, bez względu na podписание porozumienia, Zbywca i Wspólnicy, którzy zawezwaliśmy dalsze Zbycie będą ponownie podlegać procedurze Prawa Pierwszeństwa nie uzgodnionego w ramach Przyłączenia, opisanej powyżej.

9. W przypadku gdyby Zbywca chciał zbyć wszystkie swoje udziały, ale nie mniej niż wszystkie udziały („Udziały”) oraz nie mniej niż wszystkie wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce, wówczas Zbywca musi zastosowanie będą miały postanowienia niniejszego ustępu 9 w zakresie Prawa Pierwszeństwa (zgodnie z definicją poniżej) i każdy z Pozostałych Wspólników będzie miał prawo uczestniczyć w Zbyciu, proporcjonalnie do swojego udziału w Pierwszeństwie. Zbywca będzie zobowiązany do doreczenia Pozostałym Wspólnikom piśmiennego zawiadomienia („Powiadomienie o Zbyciu”) zawierającego: i) informację o otrzymaniu od osoby trzeciej oferty złożonej w dobrej wierze, ii) nazwę i strukturę własnościową osoby trzeciej, iii) cenę udziałów i wierzytelności oferowanych przez Zbywcę Spółce. Po otrzymaniu Powiadomienia o Zbyciu, Pozostałym Wspólnikom będzie przysługawało prawo do uczestniczenia w proponowanym Zbyciu („Prawo Przyłączenia”), jeżeli dostarczą Zbywcy pisemne zawiadomienie o zamiarze skorzystania z Prawa Przyłączenia („Zawiadomienie o Skorzystaniu z Prawa Przyłączenia”) w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni kalendarzowych od otrzymania Powiadomienia o Zbyciu, na takich samych warunkach jak Zbywca, z wyjątkiem zastrzeżenia jednak, że wszystkie udziały oraz wszystkie wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Pozostałych Wspólników będą

przedmiotem Zbycia wraz z udziałami Zbywcy oraz wierzytelnościami z tytułu pożyczek udzielonych przez Zbywcę Spółce. Zbywca może dokonać Zbycia jedynie wówczas, gdy Pozostali Wspólnicy, którzy skorzystali z Prawa Przyłączenia, dokonają Zbycia swoich udziałów i wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez nich Spółce proporcjonalnie. Jeżeli Pozostali Wspólnicy nie dostarczą Zawiadomienia o Skorzystaniu z Prawa Przyłączenia w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwadzieściu jeden) dni kalendarzowych od otrzymania Powiadomienia o Zbyciu, z zastrzeżeniem jednak, że jeżeli Zbycie nie zostanie dokonane w terminie 3 (trzech) miesięcy po upływie 21 (dwadzieściu jeden) dni kalendarzowych od otrzymania Powiadomienia o Zbyciu, wówczas wszelkie dalsze Zbycie będą ponownie podlegać procedurze Prawa Pierwszeństwa na warunkach określonych w niniejszym ustępie.

10. Zbycie udziałów z naruszeniem niniejszego paragrafu, w tym Prawa Negocjacji wtedy Datą Bezskutecznego Zakończenia Negocjacji jest ostatni dzień, w którym Pozostali Wspólnicy, 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 podmiotów (w tym osób fizycznych) powiązanych z grupą tego Wspólnika, bez obowiązku oferowania takich udziałów Pozostalym Wspólnikom w ramach Przyłączenia na zasadach określonych powyżej. Zbycie udziałów w trybie określonym w niniejszym punkcie nie jest ograniczone w żaden inny sposób.

12. Podmiotem powiązanym z grupą danej Wspólnicy 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, wywiera decydujący wpływ na działalność podmiotu w szczególności poprzez posiadanie prawa głosu lub na podstawie porozumień bądź bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

-

§ 13

Udziały mogą być umarzane. Umożnienie udziału może nastąpić jedynie za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umozwolenie).

§ 13

Udziały mogą być umarzane. Umorzenie udziału może nastąpić jedynie za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

§ 14

Spółka może zawierać umowy pożyczki ze Wspólnikami, przy czym zawarcie takiej umowy przez Spółkę z członkiem zarządu, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, wymaga zgody 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 Zgromadzenia Wspólników zwołuje w miarę potrzeb Zarząd własnej inicjatywą 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 następujące sprawy: -----

- 1) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 2) Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki,
- 3) Podział zysku lub pokrycie straty,
- 4) Utworzenie i likwidacja funduszy Spółki,
- 5) Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- 6) ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 6) Połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,

§ 19

1. Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane za pomocą listów poleconych, przesyłek nadanych pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną (pod warunkiem

2. Wspólnicy uprzednio wyraża (na to połączną zgodę i podaje adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane), wysłanych co najmniej na 14 dni przed terminem zgromadzenia, w tym:
- 1. W zawiadomieniu należy określić w szczególności dzień, godzinę i miejsce odbycia Zgromadzenia oraz szczegółowy początek obrad. W przypadku planowanej zmiany Umowy Spółki w zawiadomieniu należy również wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian.
 - 2. Zgromadzenie Wspólników jest ważne pod warunkiem obecności Wspólników lub ich pełnomocników, reprezentujących co najmniej 51 % (pięćdziesiąt jeden procent) wszystkich głosów istniejących w Spółce („Kworum”).

4. Jeżeli w ciągu 30 minut od terminu (godziny) wskazanego w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Kworum nie zostanie osiągnięte, Zarząd Spółki jest zobowiązany do wyznaczenia nowego terminu Zgromadzenia na 15. (czternasty) dzień kalendarzowy po dniu pierwotnie wyznaczonego terminu Zgromadzenia (a jeżeli tym czternastym dniem jest dzień wolny od pracy, to następnym dniem bezpośrednio przypadającym po dniu wolnym od pracy) przy zachowaniu tej samej godziny i miejsca Zgromadzenia Wspólników lub w terminie późniejszym określonym przez Zarząd. Jeżeli w ciągu 30 minut od terminu wskazanego w zawiadomieniu o ponownym zwołaniu Zgromadzenia Kworum nie zostanie osiągnięte, Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim głosów.

5. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

§ 20

1. Uchwały wspólników są podejmowane na Zgromadzeniu Wspólników.

2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wysłane, wysłanych co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed planowanym wyszyje Wspólnicy wyraża 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 trzy) dni kalendarzowe przed planowanym posiedzeniem. W zawiadomieniu należy określić w szczególności dzień, godzinę i miejsce odbycia posiedzenia oraz szczegółowy początek obrad.

§ 21

1. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniach Wspólników oraz wykonywać prawo głosu 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

5. Jeżeli w ciągu 30 (trzydziestu) minut od terminu (godziny) wskazanego w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Kworum Zarządu nie zostanie osiągnięte, każdy z członków Zarządu Spółki uprawniony jest do wyznaczenia nowego terminu posiedzenia na 3 (trzeci) dzień kalendarzowy po dniu 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 ponownym zwołaniu posiedzenia Kworum 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 nie może działać łącznie z Członkami Zarządu, do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech Członków Zarządu działających łącznie.

§ 27

1. W przypadku wystąpienia Impasu zastosowanie znajduje 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 łącznie i niepodzielnie, i wykonywać łącznie, w zależności od okoliczności, uprawnienia i obowiązki Oferenta lub Oblata,

20

4. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dopłat w wysokości nieprzekraczającej trzydziestokrotności posiadanych przez nich udziałów.

5. Dopłaty uiszczane są proporcjonalnie do posiadanych przez Wspólników udziałów.

6. Wysokość i terminy dopłat określa uchwała Zgromadzenia Wspólników.

§ 23

1. Zarząd Spółki składa się z od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powołanych w drodze 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 zwołania posiedzenia Zarządu.

2. Posiedzenie Zarządu jest zwoływane za pomocą listów poleconych lub pocztą elektroniczną (pod warunkiem, że członek zarządu uprzednio wyrazi na to pisemną zgodę i poda adres e-mail, na który zawiadomienie powinno być wysłane), wysłanych co najmniej na 14 dni kalendarzowych przed planowanym posiedzeniem 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 posiedzeniem.

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

19

c) „Administratorem Licytacji” będzie Adwokat Rami Sofer z kancelarii prawnej Goldfarb, Levy, Eran & 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 Palesty 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”).

4. 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.

5. 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 za cenę wyższą niż Cena Oferty („Cena Kontroferty”), a w pozostałym zakresie na warunkach zawartych w Ofercie („Kontroferta”), w przypadku gdyby w terminie określonym w ustępie 5 powyżej Oblat nie złożył Oświadczenia o Przyjęciu Oferty lub nie złożył Kontroferty, to uznaje się, iż Oblat ten wyraził zgodę na sprzedaż swoich udziałów w Spółce oraz

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 Oblac (i) przez okres 6 (sześć) dni kalendarzowych od chwili dostarczenia Kontroferty przez Oblatów będą prowadzili licytację ("Okres Licytacji"), w której zarówno Oblaci jak i Oferenci będą mogli podbijać oferowaną cenę nabywania udziałów oraz (ii) powiadomią Administratora Licytacji o nabywaniu udziałów w Okresie Licytacji.

8. Podczas licytacji Oferenci i Oblaci mogą współpracować z osobami trzecimi poprzez umożliwienie im przystąpienia do Oferty jednej ze stron lub poprzez złożenie niezależnej oferty w imieniu osoby trzeciej na nabycie 100% udziałów w Spółce oraz 100% wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce ("Osoba Trzecia").

9. Szóstego dnia Okresu 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 oraz spowoduje, że podpiszą one dostarczone 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 którakolwiek 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 ("Drugie 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 przypadający po dniu wolnym od pracy), w tym samym miejscu i o tej samej godzinie, a powiadomienie 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 którakolwiek strona biorąc udział w licytacji nie stawia się w ciągu 2 (dwóch) godzin od terminu rozpoczęcia Drugiego Spotkania w sprawie Licytacji, wtedy spotkanie odbędzie

wyłącznie w obecności stron, które stawiały 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 uczestnictwa osoby trzeciej - najwyższą cenę nabycia 100% udziałów w Spółce i 100% wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółce, zostanie ogłoszona przez Administratora Licytacji zwycięzca licytacji ("Zwycięzca Licytacji").

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 Oblat, który złożył Oświadczenie o Przyjęciu Oferty na zasadach określonych 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 Okresu 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 nabycia 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 takie instytucje finansujące.

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 Kontroferty - w zależności od przypadku - złoży u Administratora Licytacji niezależną gwarancję bankową na kwotę odpowiednio Ceny Oferty lub Ceny Kontroferty. Gwarancja bankowa

zostanie wykorzystana w celu zakupu udziałów oraz wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Spółce w terminie zamknięcia transakcji zgodnie z ustępem 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 i przedłożyć na sesji Zgromadzenia w terminie określonym 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 obrotowego 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". -----

OKAM
Make living better

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

2

Repertorium A nr 375/2022

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).

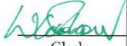
Josy Harnas
NOTARIUSZ



3

8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Signed by / Podpisano przez: Arie Koren Date / Data: 12.02.2024 15:44 OKAM N/A: living better	Dnia 12 lutego 2024 r. sporządzono protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w z siedzibą w Warszawie, przy ul. Jagiellońskiej 88, 03-215 Warszawa, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego pod nr KRS 0000350690. PROTOKÓŁ NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW Zgromadzenie otworzył Wojciech Kołakowski oświadczeniem, że na dzień dzisiejszy na godzinę 13.00 zostało zwołane Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem obrad: - Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. - Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie emisji obligacji. - Zamknięcie Zgromadzenia. Do pkt 1 Na Przewodniczącego Zgromadzenia został wybrany jednogłośnie Wojciech Kołakowski, który wybór przyjął i zarządził sporządzenie listy obecności, którą następnie podpisał. Przewodniczący oświadczył, że Zgromadzenie zostało zwołane w trybie art. 240 Kodeksu Spółek Handlowych oraz że na Zgromadzeniu reprezentowany jest przez pełnomocnika cały kapitał zakładowy, wobec czego Zgromadzenie ma zdolność do podjęcia ważnych uchwał. Pełnomocnictwo dołączono do księgi protokołów.	On the 12 February 2024 the minutes of the Extraordinary Shareholders Meeting of OKAM CAPITAL Sp. z o. o. With its registered seat in Warsaw, Jagiellońska 88, 03-215 Warsaw, Registered in Register of Companies under the number KRS 0000350690 had been draw up. THE MINUTES OF EXTRAORDINARY SHAREHOLDERS MEETING The Meeting was opened by Wojciech Kołakowski, who informed that on that day, at 1.00 p.m. the ordinary shareholders meeting of OKAM CAPITAL Sp. z o. o. with its seat in Warsaw was convened and presented the following agenda: - Election of the President of the Meeting; - Adoption of a resolution in the matter of granting a consent for issuing bonds. - Closing the Meeting Ad point 1. Wojciech Kołakowski was appointed the President of the Meeting. After that the President ordered drafting of the list of the present, and signed it. The President stated that acting by virtue of art. 240 of the Commercial Companies Code for that day all share capital is represented by the Plenipotentiary and the Meeting is capable of adopting binding resolutions. The document of power of attorney is attached to the shareholders meeting book.
---	--	--

Do pkt 2. UCHWAŁA Nr 1/12.02.2024/2024 Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą OKAM CAPITAL Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, niniejszym wyraża zgodę na: - dokonanie emisji 50.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 100.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 złotych. - Zawarcie z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o pełnienie funkcji agenta emisji obligacji. - Zawarcie z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie o organizację emisji obligacji. - Zawieranie, podpisywanie wszelkich dokumentów, w tym warunków emisji obligacji, świadectw zgodności, oświadczeń, wycen (wraz z aktualizacjami) oraz wszelkich innych dokumentów związanych z emisją Uchwała została podjęta jednogłośnie. Do pkt 3. Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Zgromadzenie.  Przewodniczący  Protokolant	Ad point 2. RESOLUTION No 1/12.02.2024/2024 The Shareholders Meeting of the Company OKAM CAPITAL Sp. z o.o. with its registered seat in Warsaw, hereby grants consent: - to issue 50,000 bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 each and a total nominal value of up to PLN 50,000,000.00, subject to the possibility of increasing the number of bonds offered to 100,000 units, with a total nominal value of PLN 100,000,000.00. - for conclusion of the Bond Issue Agent Agreement with Michael / Ström Dom Maklerski S.A., seated in Warsaw. - for conclusion with Michael / Ström Dom Maklerski S.A., based in Warsaw, of an Agreement to organise the issue of bonds. - for concluding, signing all documents, including terms and conditions of bond, issue certificates of compliance, statements, valuations (including updates) and any other documents related to the process of issuing Bonds The resolution was adopted unanimously. Ad point 3 After that the Meeting was closed.  President  Clerk
---	---

LIST OF ATTENDANCE
LISTA OBECNOŚCI

1) OKAM Sp. z o.o.

Arie Koren – President of Management Board (Prezes Zarządu)



Anna Watkowska – Member of the Management Board (Członek Zarządu)



2) Securant Enterprises Ltd.

Wojciech Kołakowski – Attorney-in-fact (Pełnomocnik)

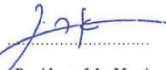


3) Eran Ilan Investments Ltd.:

Wojciech Kołakowski – Attorney-in-fact (Pełnomocnik)



4) Arie Koren:



5) President of the Meeting:



Wojciech Kołakowski

Protokół posiedzenia Zarządu Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. z dnia 13 lutego 2024 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: 340690, o kapitale zakładowym 200.000,00 PLN, zostało otwarte dnia 13 lutego 2024 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. 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 1/13.02.2024/2024

Zarząd Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. („Emitent”), stosownie do art. 208 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych postanawia o emisji obligacji serii A.

Emisja obligacji serii A (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 100.000 (sto tysięcy sztuk) o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych przez Zarząd Emitenta najpóźniej na cztery Dni Robocze poprzedzające Dzień Emisji;
- 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 4,50-5,00 p.p., z zastrzeżeniem zmiany stawki referencyjnej na zasadach opisanych w warunkach emisji obligacji;
- e) Obligacje będą niezabezpieczone.
- f) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- g) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych.

- h) Wykup obligacji nastąpi w terminie do 2 (dwóch) lat i sześciu (sześciu) miesięcy 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.

Jednocześnie Zarząd Spółki wyraża zgodę na:

1. Zawarcie z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy o pełnienie funkcji agenta emisji obligacji.
2. Zawarcie z Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie o organizację emisji obligacji.
3. Zawieranie, podpisywanie wszelkich dokumentów, w tym warunków emisji obligacji, świadectw zgodności, oświadczeń, wycen (wraz z aktualizacjami) oraz wszelkich innych dokumentów związanych z emisją

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Do punktu 3) porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodnicząca Zamknęła Zgromadzenie.


Signed by /
Podpisano przez:
Joanna Maria
Szafranek
Date / Data:
2024-02-13 14:54


Protokolant

Lista Obecności:

1. Arie Koren – Prezes Zarządu
Signed by /
Podpisano przez:
 Arie Koren
Make living better Date / Data:
2024-02-13
14:57
 2. Marcin Michalec – Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający
Signed by /
Podpisano przez:
 Marcin Michalec
Make living better Date / Data:
2024-02-13
14:56
 3. Anna Watkowska – Członek Zarządu
Signed by /
Podpisano przez:
 Anna Watkowska
Make living better Date / Data:
2024-02-13
14:55
 4. Piotr Tuzinek – Członek Zarządu
Signed by /
Podpisano przez:
 Piotr Stanisław
Tuzinek
Make living better Date / Data:
2024-02-13 14:55
 5. Joanna Szafranek – Członek Zarządu
Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Make living better Date / Data:
2024-02-13 14:54
- Przewodnicząca Zgromadzenia:
- Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Make living better Date / Data:
2024-02-13 14:57
Joanna Szafranek

UCHWAŁA NR 1/01.03.2024/2024

Z dnia 1 marca 2024 r.

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 wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A

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

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji wyemitowanych w ramach programu emisji obligacji na poziomie 5,00 % (pięć procent) w skali roku.

§ 2.

1. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
3. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość marży i wielkość emisji, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Upoważnia się Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji, tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o których mowa w ust. 3.

Signed by /
Podpisano przez:
 Arie Koren
Make living better Date / Data:
2024-03-01
13:18

Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Make living better Date / Data:
2024-03-01 13:19

Signed by /
Podpisano przez:
 Anna Watkowska
Make living better Date / Data:
2024-03-01
13:20

Signed by /
Podpisano przez:
 Marcin Michalec
Make living better Date / Data:
2024-03-01
13:22

Signed by /
Podpisano przez:
 Piotr Stanisław
Tuzinek
Make living better Date / Data:
2024-03-01 13:23

UCHWAŁA NR 2/01.03.2024/2024

z dnia 1 marca 2024 r.

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 A**

Zarząd spółki działającej pod firmą Okam Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii A, dalej łącznie jako „Obligacje”, wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)** Obligacji, o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
1. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§2

1. Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:
 - a. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
 - b. zapisania Obligacji w Ewidencji,
 - c. powiadomienia subskrybentów o przydziale Obligacji na ich rzecz.
2. Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Signed by /
Podpisano przez:
 Anie Konen
Date / Data:
2024-03-01
13:18
Make living better

Signed by /
Podpisano przez:
 Joanna Maria
Szafranek
Date / Data:
2024-03-01 13:19
Make living better

Signed by /
Podpisano przez:
 Anna Watkowska
Date / Data:
2024-03-01
13:20
Make living better

Signed by /
Podpisano przez:
 Marcin Michalec
Date / Data:
2024-03-01
13:22
Make living better

Signed by /
Podpisano przez:
 Piotr Stanisław
Tuzinek
Date / Data:
2024-03-01 13:23
Make living better

8.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ:

OKAM CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(tekst jednolity)



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. „Agent Emisji” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej ;
- 1.2. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „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;
- 1.4. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „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;
- 1.6. „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;
- 1.7. „Dzień Emisji” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.8. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.11. „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 oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.12. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „Ewidencja” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 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. „Formularz Zapisu” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.18. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 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 5,00 % (pięć procent) w skali roku;
- 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. „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;
- 1.29. „Odsetki”, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.30. „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;
- 1.31. „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;
- 1.32. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.33. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.34. „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;

- 1.35. „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;
- 1.36. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.37. „Projekt F.S.O. Park” oznacza projekt mieszkaniowo komercyjny planowany do realizacji w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej przez jednostki stowarzyszone Emitenta;
- 1.38. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. Zm);
- 1.39. „Rachunek Emitenta” oznacza rachunek bankowy Emitenta o numerze 12 1140 1010 0000 5529 4200 1001 prowadzony przez mBank Spółka Akcyjna;
- 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 półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz 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 lub innej, która ją 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 2022 r., poz. 2244 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 2023 r. poz. 646 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 2022 r. poz. 2554);
- 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 stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.57. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.58. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Emitenta do Kapitału Własnego Emitenta wykazanych w ostatnio opublikowanym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta;
- 1.59. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.60. „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;
- 1.61. „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 nr 1/12.02.2024/2024 Zgromadzenia Wspólników Okam Capital sp. z o.o. z dnia 12 lutego 2024 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A.

3.1.3. Uchwały nr 1/13.02.2024/2024 Zarządu Okam Capital sp. z o.o. z dnia 13 lutego 2024 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na zakup gruntów 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 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt 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, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

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 6 września 2026 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
 - 13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
14. **WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny

stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) 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 zmienia 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 udiały 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):

- (i) pożyczki udzielone spółkom, w których Emitent będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 20% udziałów, celem finansowania Projektu F.S.O. Park;
- (ii) 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 54.279.113,82 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 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 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.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

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

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

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

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

- w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy: 0,5%,
- 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:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

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

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	6 czerwca 2024
2.	6 czerwca 2024	6 września 2024
3.	6 września 2024	6 grudnia 2024
4.	6 grudnia 2024	6 marca 2025
5.	6 marca 2025	6 czerwca 2025
6.	6 czerwca 2025	6 września 2025
7.	6 września 2025	6 grudnia 2025
8.	6 grudnia 2025	6 marca 2026
9.	6 marca 2026	6 czerwca 2026
10.	6 czerwca 2026	6 września 2026

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 lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).
- 16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym

Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

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

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

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

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

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

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 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych 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.
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, tekst jednolity sporządzony w dniu 1 marca 2024 r.

W imieniu OKAM Capital sp. z o.o.:

OKAM® Make living better Signed by / Podpisano przez: Arie Koren Date / Data: 2024-03-01 13:18	OKAM® Make living better Signed by / Podpisano przez: Joanna Maria Szefferek Date / Data: 2024-03-01 13:19

8.5. Definicje i objaśnienia skrótów

ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
Dzień Emisji	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza trzeci Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Okam 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
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana

	do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa Emitenta	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Należność Główna	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji
Obligacje, Obligacje Serii A	do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 100.000 (sto tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 ze zm.)
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
Rozporządzenie BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do

	pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 z późn zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 z późn zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn zm.)
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji