

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL

za okres obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2025 r. i kończący się w dniu 30 czerwca 2025 r.



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Grupie OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółek z Grupy
 - 2.2. Zarząd Spółki dominującej
 - 2.3. Skład Grupy OKAM CAPITAL
3. Działalność Grupy
 - 3.1. Działalność Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku
 - 3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec czerwca 2025 roku
 - 3.3. Nowa polityka Jakości OKAM
 - 3.4. Kluczowe Inwestycje Spółek Grupy
 - 3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy
4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w pierwszej połowie 2025 roku
5. Przewidywany rozwój Grupy
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy
7. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły w okresie obrotowym i po jego zakończeniu
8. Nabycie udziałów (akcji) własnych
9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka

1. Wprowadzenie

Grupa OKAM od ponad 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. 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 ponad 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 30 projektów w 9 miastach w Polsce, m.in. Strefa PROGRESS, ŁÓDŹ.WORK i NOW w Łodzi, INCITY oraz CITYFLOW na warszawskiej Woli, MOKKA, VISTA i CENTRAL HOUSE na Mokotowie, ARLET HOUSE na Ochocie, ŻOLI ŻOLI na Żoliborzu, BOHEMA – Strefa Praga, F.S.O. PARK na Pradze Północ, zakupiona w listopadzie 2024 roku inwestycja Gandhi w Warszawie oraz zakupiona w marcu 2024 roku inwestycja w Józefostawiu. W Katowicach firma posiada dwie inwestycje w Dolinie Trzech Stawów: DOM W DOLINIE TRZECH STAWÓW oraz INSPIRE oraz zakupioną w listopadzie 2024 roku inwestycję przy ulicy Floriana.

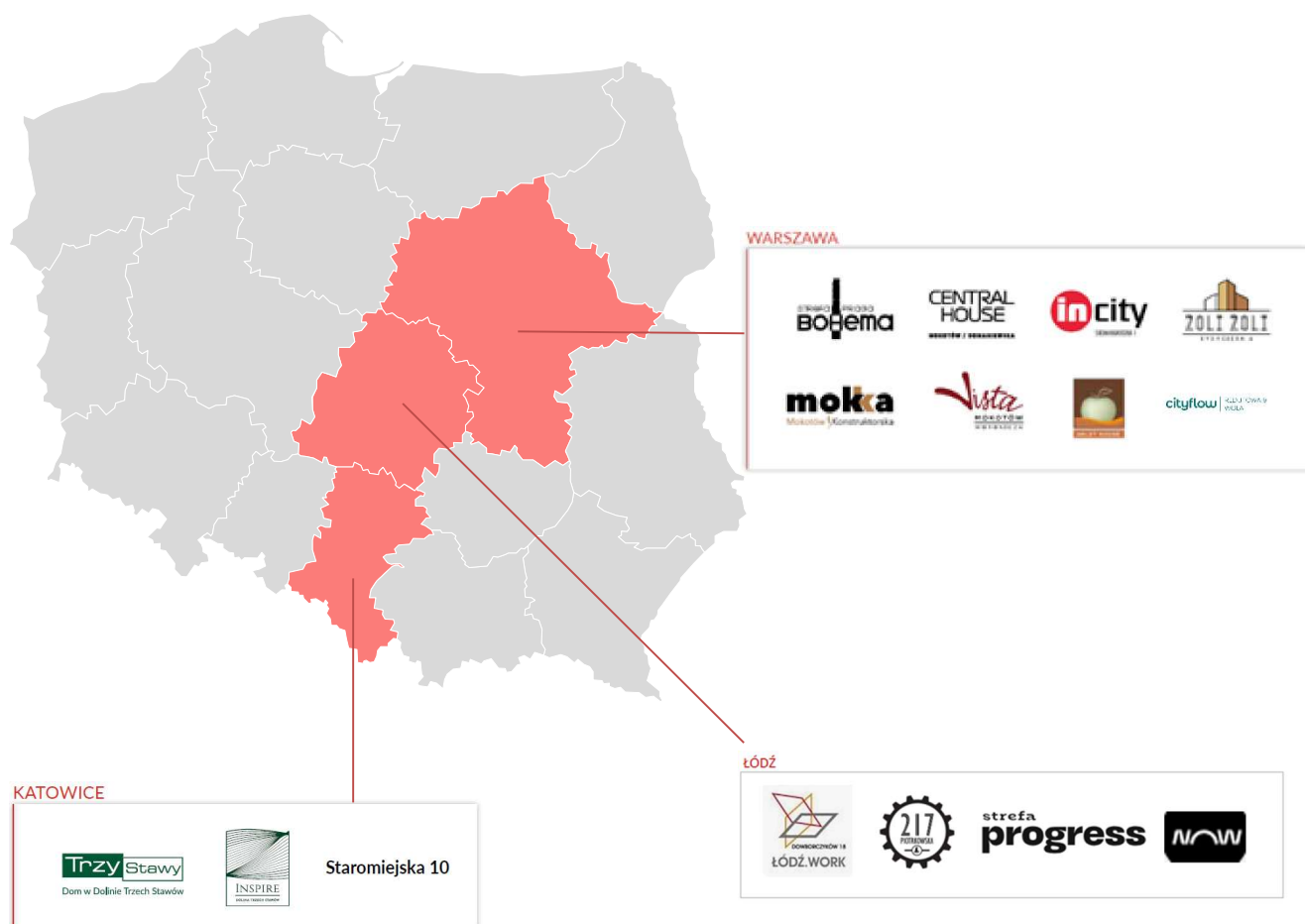
OKAM kontynuuje dynamiczny rozwój i umacnia pozycję na warszawskim, łódzkim i katowickim rynku mieszkaniowym. Utrzymanie stałego wzrostu i rekordowych poziomów sprzedaży pozwoliło m.in. awansować deweloperowi w rankingach, emitować z sukcesem papiery dłużne czy realizować zakupy gruntów pod kolejne inwestycje.

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. o.o. – dalej „Grupa”, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 43 podmioty. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy, jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomości, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o., jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Wyjątki stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. i DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź, FSO Energy Hub Sp. z o.o., której siedziba znajduje się w Katowicach oraz TERRA REAL ESTATE S.R.L. z siedzibą w Mediolanie.

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



2. Podstawowe informacje o Grupie 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 30 czerwca 2025 roku wchodził:

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 OKAM CAPITAL

W skład Grupy na dzień 30 czerwca 2025r. 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. w likwidacji	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. w likwidacji	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 – zlikwidowana w styczniu 2025 r.	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. w likwidacji	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. w likwidacji	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. w likwidacji	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	0000988076
43	OKAM P71 Sp. z o.o.	0001108658
44	TERRA REAL ESTATE S.R.L.	13635640967

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w pierwszym półroczu 2025 roku

Grupa OKAM w pierwszym półroczu 2025 r. odnotowała przychody ze sprzedaży o wartości 350 mln zł. Jednocześnie w trakcie okresu od stycznia do czerwca 2025 r. podpisała około 200 nowych umów deweloperskich i przedwstępnych o wartości sprzedaży około 200 mln zł.

OKAM posiada rozbudowany bank ziemi, m. in. w Warszawie, Katowicach i Łodzi. Obecnie trwają prace przygotowawcze do rozpoczęcia kilku kluczowych inwestycji. Grupa szacuje, że całkowita powierzchnia gruntów umożliwi realizację inwestycji obejmujących blisko 2 200 lokali. Zakładana łączna wartość przychodów z nieruchomości stanowiących bank ziemi Grupy wyniesie ok. 2,2 miliarda złotych. Powyższe nie uwzględnia inwestycji F.S.O. Park.

W pierwszym półroczu 2025 roku 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 czerwca 2025 roku

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy OKAM CAPITAL za pierwsze półrocze 2025 r.:

350 mln

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży
na 30 czerwca 2025

1 376 mln

Suma bilansowa na 30 czerwca 2025r.

198

Lokali mieszkalnych sprzedanych
w pierwszym półroczu 2025 roku

1 000

Lokali w trakcie budowy

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. Nowa Polityka 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 powstały mieszkania, biura, sklepy, kawiarenki, punkty usługowe oraz rozrywkowe, a XIX-wieczny budynek fabryki zyskał 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 2022 roku, otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28 listopada 2022 roku. Na koniec czerwca 2025 dla blisko 100% lokali i pomieszczeń przynależnych zawarto umowy przeniesienia własności.





- Kolejny etap – Bohema B- składa się z dwóch części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m² powierzchni komercyjnej. Przesprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych rozpoczęło w kwietniu 2021 roku. W 2023 roku podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą oraz rozpoczęło budowę inwestycji. Zgodnie z przyjętym harmonogramem prace budowlane zakończono we wrześniu 2025 roku. Do

końca czerwca 2025 roku sprzedano 52 z 67 lokali mieszkalnych. We wrześniu 2025 roku ten etap inwestycji uzyskał pozwolenie na użytkowanie oraz rozpoczęło przekazywanie lokali nabywcom.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m² powierzchni na sprzedaż lub wynajem. W 2023 roku zakończono budowę oraz przekazano lokale nabywcom, natomiast w 2024 roku zostały zawarte umowy przenoszące własność sprzedanych lokali. W aktywach spółki zostały dwa lokale usługowe, dla których w marcu 2025 roku zawarto warunkową umowę najmu.

- W 2022 roku 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 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m².



- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F. Budowa została ukończona w czwartym kwartale 2024 roku, a inwestycja została przekazana w całości Nabywcy. W marcu 2025 roku została zawarta ostateczna umowa sprzedaży inwestycji. Pomimo transakcji ta część inwestycji była także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność, jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostały 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. 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-pięzowym garażu podziemnym, 96 miejsc dla rowerów w garażu podziemnym oraz 38 miejsc dla rowerów na poziomie parteru.



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 czerwca 2025 roku przeniesiono blisko 100% własności dla lokali mieszkalnych. Narastające przychody ze sprzedaży wyniosły około 240 milionów złotych.

3.4.3. INSPIRE

ETAP II

W 2023 roku kontynuowano prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie INSPIRE II, obejmującego wybudowanie 60 lokali mieszkalnych. Prace budowlane ukończono w sierpniu 2023 roku, natomiast pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2023 roku. Do dnia 30 czerwca 2025 zawarto umowy przeniesienia własności dla blisko 100% produktów realizowanych w ramach tej inwestycji.



ETAP III

Realizacja trzeciego etapu inwestycji Inspire obejmowała lata 2022-2024. W ramach tej fazy wybudowano jeden budynek mieszkalny, obejmujący blisko 3 600 m² powierzchni użytkowej. W dniu 30 lipca 2024 roku inwestycja uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie oraz rozpoczęło przekazywanie lokali klientom. Na dzień 30 czerwca 2025 sprzedano 63 z 64 lokali. Ostatni lokal został objęty umową rezerwacyjną.

ETAP IV i V

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które są realizowane równocześnie. W 2023 roku rozpoczęto przedsprzedaż tych etapów. W grudniu 2023 została zawarta umowa o roboty budowlane, a prace rozpoczęły się w marcu 2024 roku. Do końca czerwca 2025 roku około 60% lokali mieszkalnych zostało zakontraktowanych na podstawie umów deweloperskich.



3.4.4. 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 739 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 znajdą się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów. Do dyspozycji mieszkańców przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (carSPA w garażu podziemnym).

W grudniu 2023 roku została podpisana umowa z Generalnym Wykonawcą na realizację etapu drugiego. Prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2024 roku, a zakończenie drugiego etapu inwestycji planowane jest na drugi kwartał 2026 roku.

Na koniec czerwca 2025 roku odnotowano sprzedaż na poziomie: 96% lokali mieszkalnych w etapie pierwszym oraz 62% lokali mieszkalnych w etapie drugim.

W dniu 19 marca 2025 roku zostało wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji. We wrześniu 2025 rozpoczęto dla niego zawieranie aktów przeniesienia własności.

3.4.5. STREFA PROGRESS

W 2024 roku 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 256 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 2024 roku prace postępowaly zgodnie z przyjętym harmonogramem, a w ostatnim kwartale inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Do dnia 30 czerwca 2025 sprzedano około 89% lokali mieszkalnych.

Jednocześnie Spółka prowadzi prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej.

3.4.6. NOW- DOWBORCZYKÓW 18

Projekt będzie składał się z 346 lokali mieszkalnych oraz około 770 m² powierzchni komercyjnej.

W 2025 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. kontynuuje prace budowlane 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.



Zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacja inwestycji zakończy się w drugiej połowie 2026 roku.

Na koniec czerwca 2025 roku zakontraktowano lokale o powierzchni odpowiadającej blisko 33% całkowitej powierzchni inwestycji.

3.4.7. ŁÓDŹ WORK

W 2023 roku 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 przyłączyami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi kontynuowała fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m² w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 30 czerwca 2025 r. wynajęto 90% dostępnej powierzchni.



3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w pierwszym półroczu 2025 wynosiła 50 osób.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w pierwszej połowie 2025 roku

4.1. Pozwolenia na użytkowanie

W pierwszej połowie 2025 roku kolejna inwestycja z Grupy Kapitałowej otrzymała pozwolenia na użytkowanie. W dniu 19 marca 2025 spółka Okam Academicus Sp. z o.o. otrzymała decyzję udzielającą pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji City Flow, który składa się z 330 lokali mieszkalnych i 2 usługowych zlokalizowanych w budynkach B1 i B2 przy ul. Redutowej 11 i 11a w Warszawie.

4.2. Emisja obligacji przez OKAM Capital Sp. z o.o.

W 2025 roku spółka OKAM Capital Sp. z o. o. wyemitowała kolejną serię obligacji.

Dnia 5 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii C. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji została ustalona do wartości nominalnej 30 mln zł. Celem emisji było finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy. W rezultacie w czerwcu 2025 roku spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała 30 000 obligacji serii C, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. w kwocie 30 mln zł.

Oferta emisji cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów, łączna wartość zapisów przekroczyła 80 milionów złotych, co skutkowało redukcją złożonych zapisów na poziomie blisko 60%. Dzięki bardzo dobrej sytuacji finansowej Grupy OKAM oraz atrakcyjnym warunkom oferty, udało się obniżyć marżę w porównaniu do poprzednich emisji.

Podsumowując spółka OKAM Capital Sp. z o. o. wyemitowała w 2024 oraz 2025 roku obligacje o łącznej wartości 155 milionów złotych. Obligacje zostały zarejestrowane na rynku Catalyst.

4.3. Nabycie udziałów w spółkach realizujących inwestycje na terenie Włoch

Dnia 14 marca 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. zawarła umowę nabycia udziałów w spółce Terra Credit Investments S.R.L., obejmując blisko 36% kapitału zakładowego spółki Terra Credit Investments S.R.L.

W dniu 14 marca 2025 spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. o wartości 5 073,43 EUR.

W skutek wspomnianego nabycia spółka Okam Capital Sp. z o.o. posiada 50,76% udziałów spółki Terra Real Estate S.R.L.

Obydwie wspomniane spółki są jednostkami dominującymi, których jednostki zależne realizują projekty deweloperskie w Mediolanie.

4.4. Likwidacja spółek zależnych

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire IV 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 Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem rep. A nr 16/2025.

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire V 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 Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem rep. A nr 19/2025.

Dnia 14 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

4.5. Inne ważne wydarzenia

Dnia 19 marca 2025 roku spółka Szwedzka E Sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Na podstawie umowy przedwstępnej zrealizowano inwestycję obejmującą około 24,5 tysiąca m² powierzchni użytkowej. Inwestycja została ukończona i przekazana Nabywcy w ostatnim kwartale 2024 roku, wtedy też rozpoznano przychody ze sprzedaży. Wartość umowy to ponad 368 milionów złotych netto.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2025 - 2026 łącznie blisko 1 400 lokali, bez wliczania mieszkań planowanych do wybudowania na projekcie na Żeraniu w Warszawie. W roku 2025 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 Józefostawiu. 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 ostatnim kwartale 2024 roku bank ziemi został powiększony o dwie kolejne nieruchomości zlokalizowane w Katowicach oraz Warszawie. Pozyskanie nabytych w 2024 roku aktywów zabezpiecza możliwość realizacji około 1 900 lokali mieszkalnych w nadchodzących latach. W marcu 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. nabyła udziały w dwóch włoskich spółkach, które realizują projekty deweloperskie na terenie Włoch.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Okres obrotowy kończący się 30 czerwca 2025 r. zamknął się skonsolidowanym zyskiem netto w kwocie 59.339.153 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.375.805.591 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Spółki z Grupy nie posiadają przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów krajowych i zagranicznych, jak również wobec Skarbu Państwa, a płynność finansowa jest zachowana. Zarząd Grupy OKAM planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w kolejnych okresach, a także stabilne powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego obliczony jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitału własnego wynosi (-0,17). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Okam CAPITAL za pierwszą połowę 2025 roku.

W poniższej tabeli prezentujemy wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam CAPITAL na dzień 30 czerwca 2025 roku.

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

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	464 286	109 452	471 967	110 453
Aktywa obrotowe	911 519	214 885	904 398	211 654
Aktywa razem	1 375 806	324 337	1 376 364	322 107
Kapitał własny	655 748	154 588	548 763	128 426
Kapitały mniejszości	55 004	12 967	53 955	12 627
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	665 053	156 782	773 646	181 054
Pasywa razem	1 375 806	324 337	1 376 364	322 107

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2419 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	350 366	82 803	45 028	10 428
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	195 660	46 241	22 241	5 151
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	154 706	36 562	22 786	5 277
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	136 170	32 182	6 721	1 556
Zysk (strata) brutto	96 638	22 839	1 886	437
Zysk (strata) netto	59 339	14 024	(6 845)	(1 585)

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3178 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	92 775	21 926	49 645	11 498
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	5 505	1 301	(93 612)	(21 681)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(61 772)	(14 599)	35 013	8 109
D. Przepływy pieniężne netto razem	36 508	8 628	(8 955)	(2 074)
E. Środki pieniężne na początek okresu	239 295	56 554	179 896	41 664
F. Środki pieniężne na koniec okresu	276 587	65 367	170 941	39 590

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3178 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

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

7.1. Konflikt zbrojny w Ukrainie

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.

7.2. Pozwolenie na użytkowanie

We wrześniu 2025 roku spółka- Szwedzka B Sp. z o.o.- należąca do Grupy Kapitałowej zakończyła realizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Warzelnia by Bohema. Realizacja obejmowała wybudowanie 67 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali usługowych. Od września 2025 roku rozpoczęto również przekazania lokali nabywcom.

7.3. Likwidacja spółek zależnych

Dnia 1 lipca 2025 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafo 401 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w likwidacji z siedzibą w Warszawie podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem rep. A nr 1601/2025.

Dnia 1 lipca 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Development Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

Dnia 1 lipca 2025 roku, Zgromadzenie Wspólników Spółki Szwedzka A spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/01/07/2025 w sprawie rozwiązania Spółki, bez przeprowadzania likwidacji, zgodnie z treścią art. 67 par 1 w zw. art. 58 i art. 103 kodeksu spółek handlowych.

Dnia 1 września 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

Dnia 1 września 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

Dnia 1 września 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki Okam Investments 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. Anna Watkowska zostały powołane na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem rep. A nr 2107/2025.

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 2024 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: Wyniki finansowe Grupy 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. 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, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy,
- ➔ ograniczenie przez banki dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, uzależnienie popytu od programów rządowych wspierających nabycie nieruchomości: Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy, czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przetożyć się na spadek popytu na lokale Grupy,

- ➔ wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.
- ➔ ryzyko spadku cen mieszkań: Wpływ na osiągane przez Grupę 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 nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy 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 prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Grupa zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.
- ➔ 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, a także mieć negatywny wpływ na jej sytuację finansową.
- ➔ ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich: W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:
 - realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
 - 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,
 - warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,
 - wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości,

- 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.

- ➔ 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 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 ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia wykonawcy, który wykonał swoje prace niezetelnie 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.
- ➔ ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji: Grupa prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych, jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych. Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiąganę przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników. Grupa 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 Grupa na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.
- ➔ Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Grupy. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla podmiotów prowadzących działalność deweloperską.
- ➔ 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,

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

.....

Arie Koren – Prezes Zarządu

.....

Joanna Szafranek- Członek Zarządu

.....

Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....

Piotr Tuzinek- Członek Zarządu

.....

Marcin Michalec – Członek Zarządu



Make living better

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