

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL

za okres obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2024 r.



Szanowni Państwo,

Z ogromną dumą przekazuję na Państwa ręce raport roczny publikowany dla użytkowników i inwestorów rynku Catalyst. Raport prezentuje wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy OKAM Capital w 2024 roku.



Mamy ogromną satysfakcję, że jako jeden z wiodących i najbardziej doświadczonych podmiotów z branży deweloperskiej, w 2024 roku dołączyliśmy do grona firm, których papiery notowane są na publicznym rynku obligacji.

Historia OKAM rozpoczęła się równo dwie dekady temu. Jubileuszowy, 2024 rok to w OKAM kontynuacja pracowitego i bardzo owocnego etapu rozwoju firmy, który wyraźnie przyspieszył w ciągu ostatnich kilku lat. W 20. roku działalności na koncie firmy znalazło się łącznie 30 inwestycji w 8 miastach Polski. Jednak to właśnie ostatnie lata i inwestycje na trzech priorytetowych rynkach – w Warszawie, Łodzi i Katowicach – zagwarantowały firmie sukces, którego odzwierciedleniem jest m.in. wysoka nota i rekordowy awans w 6. Rankingu Największych Firm Deweloperskich Magazynu Builder czy Ogólnopolskim Rankingu Najlepszych Deweloperów Mieszkaniowych. Wyróżnienie w Rankingu Magazynu Builder jest efektem największego awansu OKAM spośród wszystkich deweloperów uwzględnionych w najnowszym zestawieniu. To dla nas ważne potwierdzenie skuteczności strategii rozwoju i pozycji w czołówce polskiego rynku nieruchomości.

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.

W 2024 roku trwały intensywne prace m.in. w kompleksie BOHEMA – Strefa Praga przy ul. Szwedzkiej w Warszawie, czyli projekcie rewitalizacji kompleksu XIX-wiecznej fabryki kosmetyków Pollena-Uroda. Oddane do użytku etapy D, E i F inwestycji objęły ponad 370 lokali w formule najmu instytucjonalnego. Równolegle OKAM finalizuje ostatni element projektu – budynek WARZELNI. Zakończenie prac wokół 130-letniego budynku planowane jest na III/IV kwartał 2025 r.

Do użytku oddano także pierwszą inwestycję mieszkaniową OKAM w Łodzi – I etap Strefy PROGRESS, zlokalizowany w samym sercu miasta. W jej ramach powstało 256 mieszkań i lokale usługowe, a bezpośrednie sąsiedztwo ze znanym centrum rozrywkowo-gastronomicznym – Strefą Piotrkowska 217 – zapewnia inwestycji połączenie przestrzeni mieszkalnej z handlowo-usługową i kulturalną.

Z kolei w ramach III etapu INSPIRE – największej inwestycji mieszkaniowej OKAM w Katowicach, w 2024 roku zrealizowano 68 mieszkań o komfortowych udogodnieniach i ekologicznych rozwiązaniach. Fantastyczna lokalizacja w Dolinie Trzech Stawów gwarantuje mieszkańcom bezpośredni kontakt z naturą przy jednoczesnej bliskości centrum miasta.

W zgodzie z wartościami i regułami zrównoważonego rozwoju, w 2024 roku OKAM podpisał też 10-letnią umowę ramową ze spółką doradczą specjalizującą się w rozwiązaniach dla zielonego budownictwa – DB Energy. Poprzez realizację audytów energetycznych czy doradztwo w zakresie wytwarzania, obrotu i dystrybucji energii we wszystkich inwestycjach realizowanych przez OKAM, współpraca ta pozwoli znacząco zmniejszać energochłonność budynków oraz minimalizować ich wpływ na środowisko.

Ubiegły rok to również czas debiutu OKAM na rynku Catalyst, gdzie w dwóch seriach wprowadziliśmy na rynek obligacje o łącznej wartości 125 mln zł, zwiększając ich początkową wartość w reakcji na duże zainteresowanie inwestorów. Cieszymy się, że zaufało nam tak liczne grono inwestorów.

Był to dla nas również niezwykle istotny rok przez wzgląd na coraz bardziej zaawansowane działania w naszej największej inwestycji – F.S.O. PARK na warszawskiej Pradze-Północ. Z sukcesem zamknęliśmy etap konsultacji społecznych, a obecnie intensywnie pracujemy z władzami i organizacjami lokalnymi, partnerami oraz ekspertami, aby jak najszybciej wypracować wspólną wizję dla tego terenu i rozpocząć budowę jego I etapu.

Wyniki operacyjne i finansowe Grupy potwierdzają, że OKAM jest firmą o solidnych fundamentach, bezpiecznej strukturze finansowania i bardzo dobrych perspektywach. Drugi rok z rzędu skonsolidowane przychody Grupy OKAM są najwyższymi w historii działalności i wyniosły ponad 480 mln zł. Zdecydowany wpływ na ten bardzo dobry wynik miał przede wszystkim większy wolumen przekazania ale także wyższe ceny transakcyjne w segmencie deweloperskim, które jesteśmy w stanie osiągnąć dzięki oferowaniu klientowi produktu o wysokiej jakości.

W przyszłość patrzymy z optymizmem. W 2024 roku w OKAM sukcesywnie powiększaliśmy nasz bank ziemi o działki w aglomeracji warszawskiej, w Łodzi i Katowicach. Dzięki nim, a także już posiadanym nieruchomościom w banku ziemi, w kolejnych latach prognozujemy realizację inwestycji obejmujących blisko 2300 lokali, co przełoży się na ponad 2 miliardy złotych przychodów.

Podsumowując, w swoim jubileuszowym, 20. roku działalności, OKAM kontynuował dynamiczny rozwój i umocnił swą 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 rok 2025 przyniesie dalszy rozwój OKAM. Dołożymy wszelkich starań, aby nasze ambitne plany zostały zrealizowane w całości.

Dziękuję za okazane zaufanie oraz zainteresowanie działalnością Grupy OKAM oraz zachęcam do zapoznania się z załączonym raportem za rok 2024.

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 okresie objętym sprawozdaniem.
 - 3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec czerwca 2024 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
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.

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 30 projektów w 8 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 oraz zakupioną w listopadzie 2024 roku inwestycję przy ulicy Floriana.

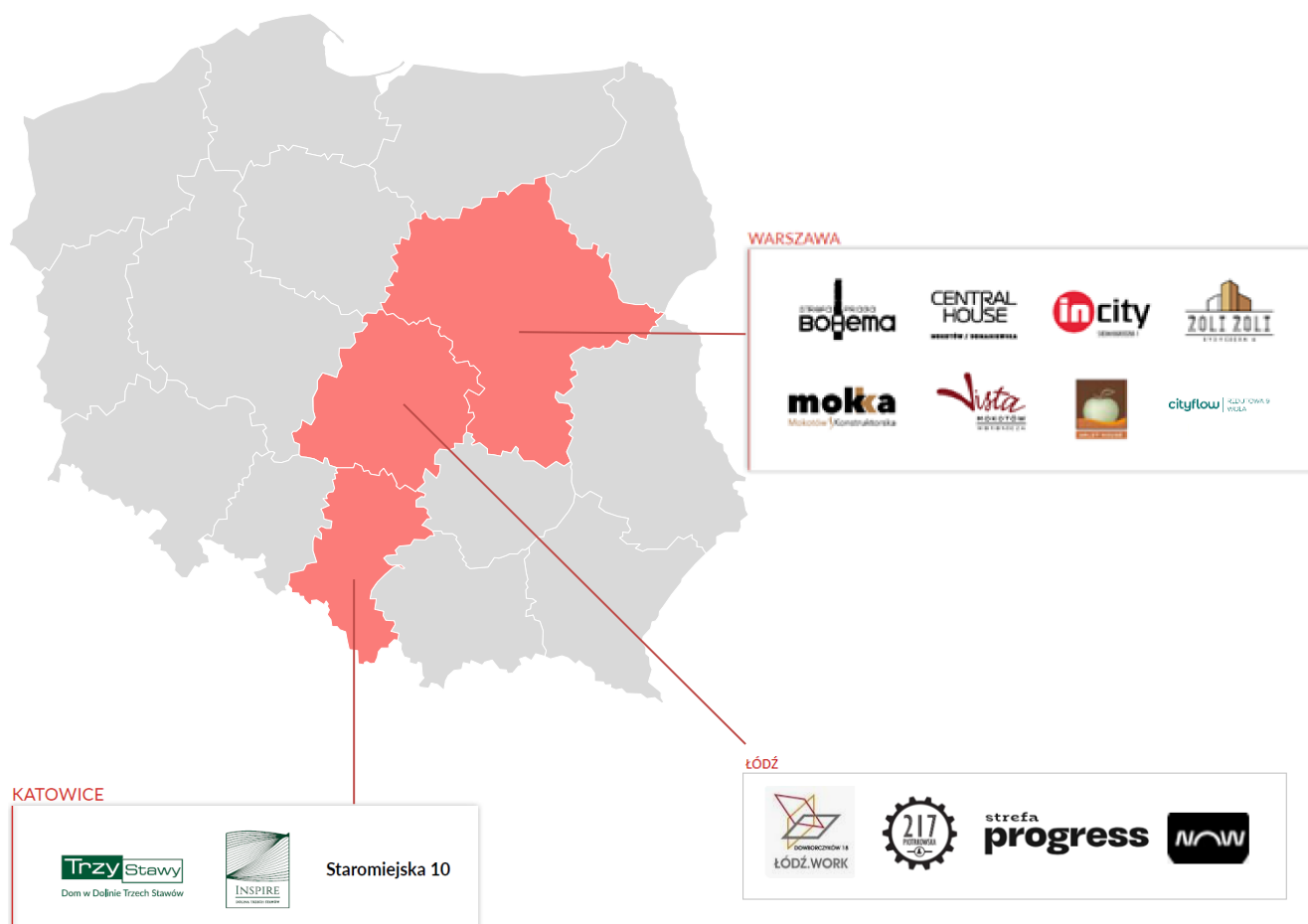
W swoim jubileuszowym, 20. roku działalności, OKAM kontynuował dynamiczny rozwój i umocnił swą pozycję na warszawskim, łódzkim i katowickim rynku mieszkaniowym. Utrzymanie stałego wzrostu i rekordowych poziomów sprzedaży pozwoliło m.in. awansować deweloperowi w rankingach, emitować z sukcesem papiery 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 społeczными. 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 nieruchomościami, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Jedyny wyjątek stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź.

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



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

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Zasadniczym i przeważającym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem 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 grudnia 2024 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

W skład Grupy w 2024r. 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. 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	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

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w 2024 roku.

Grupa OKAM zamknęła rok 2024 wynikiem sprzedaży na poziomie blisko 450 lokali. Wartość sprzedaży w tym okresie wyniosła prawie 440 milionów złotych.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Grupa nabyła cztery nowe nieruchomości inwestycyjne zlokalizowane w Łodzi, Katowicach oraz aglomeracji warszawskiej, poszerzając posiadany bank ziemi. Grupa szacuje, że całkowita powierzchnia gruntów – zarówno nabytych, jak i już posiadanych – umożliwi realizację inwestycji obejmujących blisko 2 100 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 2024 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 2024 roku.

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy Okam CAPITAL za rok 2024:

489 mln

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży
na 31 grudnia 2024

1 376 mln

Suma bilansowa na 31 grudnia 2024r.

447

Lokali mieszkalnych sprzedanych
w 2024 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. 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. Na koniec grudnia 2024 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 rozpoczęto w kwietniu 2021 r. W 2023 roku podpisana umowę z Generalnym Wykonawcą oraz rozpoczęto budowę inwestycji. Zgodnie z przyjętym harmonogramem ukończenie prac budowlanych planowane jest w 2025

roku. Do końca 2024 roku sprzedano 40 z 67 lokali mieszkalnych. W pierwszym kwartale 2025 roku sprzedano kolejnych 8 lokali.

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 umowę najmu.

- 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 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-piętrowym 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 2024 roku przeniesiono blisko 100% własności dla lokali mieszkalnych. Narastające przychody ze sprzedaży wyniosły około 239 milionów złotych.

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. Do dnia 31 grudnia 2024 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 rozpoczęto przekazywanie lokali klientom. Na dzień 31 grudnia 2024 sprzedano 63 z 64 lokali, a przychody za 2024 wyniosły blisko 39 milionów złotych.

ETAP IV i V

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które są realizowane równocześnie. Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 422 mieszkaniami. 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 grudnia 2024 roku ponad 50% 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 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 znajdą się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów. Do dyspozycji mieszkańców przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów i samochodów elektrycznych, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (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, a zakończenie drugiego etapu inwestycji planowane jest na pierwszy kwartał 2026.

Na koniec grudnia 2024 roku odnotowano sprzedaż na poziomie: 92% lokali mieszkalnych w etapie pierwszym oraz 38% lokali mieszkalnych w etapie drugim.

W dniu 19 marca 2025 roku zostało wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji.

3.4.5. STREFA PROGRESS

W 2024r. 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 2024 roku prace postępowały zgodnie z przyjętym harmonogramem, a w ostatnim kwartale inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Do dnia 31 grudnia 2024 na podstawie umów deweloperskich sprzedano około 85% 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 347 lokali mieszkalnych oraz około 770 m² powierzchni komercyjnej.

W 2024 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. prowadziła 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 pierwszej połowie 2026r.

Na koniec grudnia 2024 roku zakontraktowano lokale o powierzchni odpowiadającej blisko 24% całkowitej powierzchni inwestycji.

3.4.7. 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 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 31 grudnia 2024 r. udało się wynająć 90% dostępnej powierzchni.



3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2024 wynosiła 44 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 r. zatrudnionych było 49 osób.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2024 roku

4.1. Pozwolenia na użytkowanie.

W 2024 roku kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w:

- Warszawie: Bohema DEF
- Katowicach: Inspire D
- Łodzi: Stefa Progress (etap 1)

4.2. Uzyskanie finansowania dla drugiego etapu inwestycji City Flow.

W czerwcu 2024 roku Spółka z Grupy – Okam Academicus Sp. z o.o. uzyskała finansowanie bankowe na realizację drugiego etapu inwestycji City Flow w wysokości blisko 230 milionów złotych. Bankiem udzielającym finansowania jest PKO BP SA. Saldo wykorzystanego kredytu na koniec 2024 roku nie przekroczyło stu tysięcy złotych.

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

W 2024 roku spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała dwie serie obligacji.

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 została ustalona do wartości nominalnej 50 mln zł. Celem emisji było 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. w kwocie 50 mln zł.

Dnia 28 października 2024 r. Zarząd Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii B. Zgodnie z postanowieniem, emisja obligacji została ustalona do wartości nominalnej 50 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 75 000 sztuk o łącznej wartości nominalnej 75 milionów złotych. Celem emisji było finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy Emitenta. W rezultacie w listopadzie 2024 r. spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała 75 000 obligacji serii B, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do w kwocie 75 mln zł.

Podsumowując spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała w 2024 roku obligacje o łącznej wartości 125 milionów złotych.

4.4. Rejestracja obligacji na Catalyst.

W 2024 roku dwie spółki z Grupy OKAM zadebiutowały na rynku Catalyst. Debiut na rynku Catalyst to niezwykle ważny moment w jubileuszowym 20 roku istnienia firmy, jest to naturalny krok w dalszym rozwoju na rynkach finansowych. Wprowadzenie obligacji na rynek Catalyst wesprze jednocześnie realizację ambitnych deweloperskich planów OKAM.



4.5. 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.

4.6. Zawarcie przez spółkę zależną 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 planowana jest inwestycja, której rozpoczęcie zaplanowane jest w 2026 roku.

4.7. Całkowita spłata kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależą.

Dnia 24 czerwca 2024 spółka Villanna Sp. z o. o. dokonała całkowitej spłaty 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 uległy rozwiązaniu.

4.8. Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Warszawie.

W dniu 14 listopada 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej – Szwedzka A Sp. z o. o. - zawarła umowę zakupu prawa własności nieruchomości położonej w Warszawie. Nieruchomość pozyskana w ramach transakcji zasila obecnie zasoby banku ziemi należącego do Grupy OKAM.

4.9. Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w Katowicach.

W dniu 15 listopada 2024 r. spółka należąca do Grupy Kapitałowej – OGC 2 Sp. z o.o. - zawarła umowę zakupu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach przy ulicy Floriana. Obecnie nieruchomość jest wynajmowana dotychczasowemu najemcy. W przyszłości nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, która zakłada zrealizowanie ok. 8,5 tysięcy metrów powierzchni użytkowej.

4.10. 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.

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.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień 31 grudnia 2024 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 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 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.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 r. zamknął się skonsolidowanym zyskiem netto w kwocie 57.073.308 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.376.364.377 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 (-0,15). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Okam CAPITAL za 2024 rok.

W poniższej tabeli prezentujemy wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam CAPITAL na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024		dane porównawcze		dane przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	471 967	110 453	415 550	95 573	433 190	99 630
Aktywa obrotowe	904 398	211 654	713 874	164 184	626 482	144 085
Aktywa razem	1 376 364	322 107	1 129 424	259 757	1 059 672	243 715
Kapitał własny	548 763	128 426	405 580	93 280	437 300	100 575
Kapitały mniejszości	53 955	12 627	68 797	15 823	68 797	15 823
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	773 646	181 054	655 047	150 655	553 576	127 317
Pasywa razem	1 376 364	322 107	1 129 424	259 757	1 059 672	243 715

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2024, przyjęto średni kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2730 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023, przyjęto średni 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 31.12.2024		dane porównawcze		dane przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	489 065	113 564	421 552	92 777	454 117	99 944
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(307 193)	(71 333)	(260 160)	(57 257)	(298 488)	(65 693)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	181 871	42 232	161 391	35 520	155 629	34 252
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	150 009	34 833	142 502	31 363	136 741	30 095
Zysk (strata) brutto	133 325	30 959	216 484	47 645	210 724	46 377
Zysk (strata) netto	57 073	13 253	139 896	30 789	135 985	29 928

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3065 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,5437 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2024		dane porównawcze		dane przekształcone	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	62 479	14 508	101 597	22 360	101 597	22 360
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(102 753)	(23 860)	(67 519)	(14 860)	(67 519)	(14 860)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	99 673	23 145	5 787	1 274	5 787	1 274
D. Przepływy pieniężne netto razem	59 399	13 793	39 865	8 774	39 865	8 774
E. Środki pieniężne na początek okresu	179 896	41 773	140 031	30 819	140 031	30 819
F. Środki pieniężne na koniec okresu	239 295	55 566	179 896	39 592	179 896	39 592

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3065 PLN/EUR
Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2023 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,5437 PLN/EUR

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

7.1. Konflikt zbrojeniowy 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. Likwidacja spółek zależnych.

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire IV z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafrank oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za rep. A nr 16/2025.

Dnia 2 stycznia 2025 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam Inspire V z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafrank oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem za 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.

7.3. Nabycie udziałów

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.

7.4. Pozostałe 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 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.

W dniu 19.03.2025 spółka Okam Academicus Sp. z o.o. otrzymała decyzję udzielającą pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji City Flow, na który składa się ponad 330 lokali mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w budynkach B1 i B2 przy ul. Redutowej 11 i 11a w Warszawie.

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 do 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 przełożyć 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 osiągnięte 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 kilkadziesiąt miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Poręczyciel zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.
- ➔ 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 Poręczyciela, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy,
- ➔ 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 załóżeń w realizacji projektu –opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac –Grupa ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, 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 perspektywę 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, nie zrównoważony 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. 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 Emitenta. 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