

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

## **Z DZIAŁALNOŚCI**

**Grupy Kapitałowej**

**OKAM CAPITAL**

*za okres obrotowy kończący się w dniu 30 czerwca 2024 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 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 28 projektów w 7 miastach w Polsce, m.in. Strefa PROGRESS, Strefa Piotrkowska 217 ŁÓDŹ.WORK i Dowborczyków 18 w Łodzi, INCITY oraz CITYFLOW na Woli, MOKKA, VISTA i CENTRAL HOUSE na Mokotowie, ARLET HOUSE na Ochocie, ŻOLI ŻOLI na Żoliborzu, BOHEMA – Strefa Praga oraz F.S.O. PARK na Pradze Północ w Warszawie. W Katowicach firma posiada dwie inwestycje w Dolinie Trzech Stawów: DOM W DOLINIE TRZECH STAWÓW oraz INSPIRE.

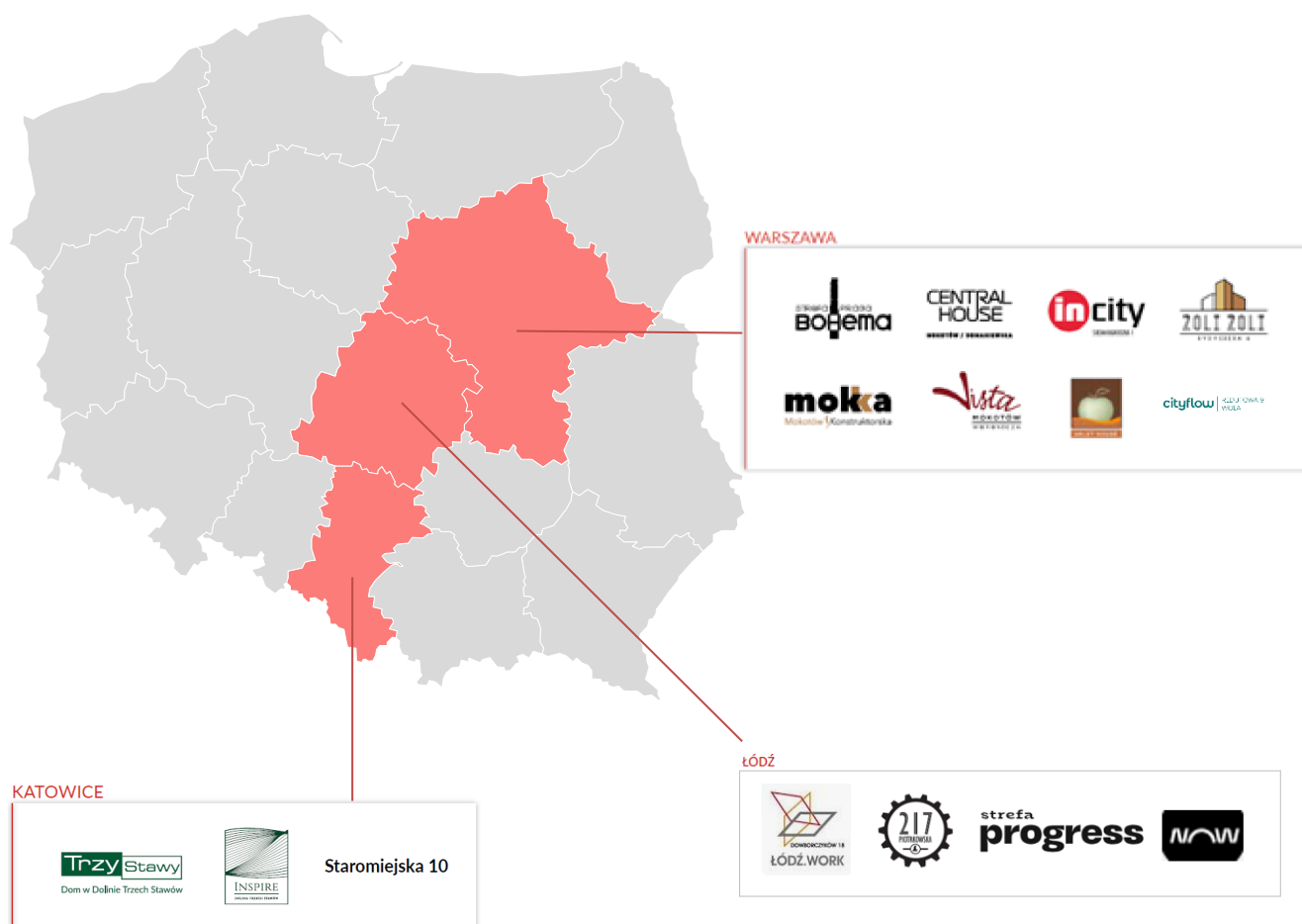
W 2024 roku Grupa OKAM obchodzi jubileusz 20-lecia działalności na rynku inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Jest to dla nas wyjątkowy czas. Patrząc w przyszłość, mamy ambitne plany rozwoju. Nasza firma zamierza kontynuować ekspansję poprzez rozszerzanie banku ziemi oraz kolejne emisje obligacji jako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

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

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

Grupa Spółek zależnych od OKAM CAPITAL Sp. o.o. – dalej „Grupa”, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 42 podmioty. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem 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 31.12.2023 roku wchodziłi:

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.	0000484292
17	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
18	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
19	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
20	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
21	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
22	RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji	0000244436
23	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
24	R 6 Offices Sp. z o. o.	0000292705
25	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
26	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
27	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
28	SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k.	0000583026
29	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
30	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632
31	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
32	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
33	OKAM 2024 Sp. z o.o.	0000728069
34	OKAM INSPIRE II	0000861060
35	OKAM INSPIRE III	0000864003
36	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
37	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
38	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
39	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
40	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
41	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o.	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o.	0000988076
43	OKAM P71 Sp. z o.o.	0001108658

### 3. Działalność Grupy

#### 3.1. Działalność Grupy w 2023 roku oraz pierwszej połowie 2024 r.

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

W pierwszej połowie 2024 roku spółki zależne odnotowały sprzedaż blisko 350 lokali mieszkalnych. Wartość sprzedaży w tym okresie wyniosła ponad 332 miliony złotych.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Grupa nabyła dwie nowe nieruchomości inwestycyjne zlokalizowane w Łodzi oraz aglomeracji warszawskiej. Wspomniany zakup pozwoli na realizację około 1 200 lokali mieszkalnych, natomiast szacowany z tych inwestycji przychód przekroczy miliard złotych.

W pierwszej połowie 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 czerwca 2024 roku.

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy Okam Capital za pierwszą połowę 2024 roku.

**45 mln**

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży na 30 czerwca 2024

**1 239 mln**

Suma bilansowa na 30.06.2024r.

**349**

Lokali mieszkalnych sprzedanych w I poł 2024 roku

**2 000**

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 m<sup>2</sup>- został ukończony w IV kwartale 2022 r., otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28.11.2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania sprzedano 100% lokali w tej inwestycji. W drugiej połowie 2023 rozpoczęto zawieranie ostatecznych aktów przeniesienia własności. Do końca roku 2023 zawarto umowy sprzedaży dla około 87% lokali mieszkalnych. Na koniec sierpnia 2024 dla blisko 100% lokali i pomieszczeń przynależnych zawarto umowy przeniesienia własności.







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

wynajem lub sprzedaż.

Bohema B składa się z II części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m<sup>2</sup> 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 pierwszym półroczu 2025 r. Do końca czerwca 2024 sprzedano 48 z 67 lokali mieszkalnych.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni na sprzedaż lub wynajem, której budowa zakończyła się w połowie 2023 roku.

- W 2022 r. Spółka Szwedzka E Sp. z o.o. rozpoczęła prace budowlane w zakresie ostatnich 3 etapów obejmujących rewitalizację dawnych terenów fabryki Pollena Uroda. Bohema D, E i F obejmuje powstanie 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy planowane jest na czwarty kwartał 2024.
- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F. Pomimo transakcji ta część inwestycji jest także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostaną zachowane zgodnie z początkową wizją i założeniami projektu.



### 3.4.2. CENTRAL HOUSE

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka z Grupy – OKAM INWESTYCJE Sp. z o. o.- zakończyła fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „CENTRAL HOUSE” - które realizowane jest na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ew. 4/2 o powierzchni 1,1791 ha z obrębem 1-08-01, położoną w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Domaniewskiej 49. W marcu 2023 roku uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. W sierpniu 2023 roku rozpoczęto zawieranie ostatecznych umów sprzedaży dla lokali mieszkalnych. Do końca roku 2023 przeniesiono własność dla około 85% mieszkań, co przetożyło się na rozpoznanie przychodów z tej inwestycji w wysokości około 230 milionów złotych. Do końca sierpnia 2024 przeniesiono blisko 100% własności dla lokali mieszkalnych.



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

### 3.4.3. INSPIRE

#### ETAP II

W 2023 r. kontynuowano prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie INSPIRE II, obejmującego wybudowanie 60 lokali mieszkalnych. Prace budowlane ukończono w sierpniu 2023, natomiast pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2023. W ostatnich dniach października podpisano pierwszą umowę przeniesienia własności, natomiast do końca 2023 roku zawarto akty sprzedaży dla 32 lokali mieszkalnych. Do dnia 31.08.2024 zawarto umowy przeniesienia własności dla blisko 100% produktów realizowanych w ramach tej inwestycji.



### **ETAP III**

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

W 2023 roku kontynuowano prace budowlane rozpoczęte w listopadzie 2022. W ramach etapu trzeciego zaplanowano wybudowanie 67 mieszkań oraz 1 lokalu usługowego. W dniu 30 lipca 2024 roku inwestycja uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie oraz rozpoczęto przekazywanie lokali klientom.

### **ETAP IV i V**

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które będą realizowane równocześnie. W 2023 roku rozpoczęto przedsprzedaż tych etapów. W grudniu 2023 została zawarta umowa o roboty budowlane, a prace rozpoczęły się w marcu 2024 roku. Do końca czerwca 2024 roku około 40% lokali mieszkalnych zostało zakontraktowanych na podstawie umów deweloperskich.

Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 422 mieszkaniami.



### 3.4.4. ŁÓDŹ WORK

W 2023r. Spółka z Grupy – Dowborczyków Offices Sp. z o.o., po zakończonej fazie budowlanej inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku „Hali fabrycznej” wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi kontynuowała fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m<sup>2</sup> w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 30.06.2024 r. udało się wynająć 90% dostępnej powierzchni.



### 3.4.5. CITYFLOW

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

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



Uzupełnienie inwestycji będzie stanowiło zagospodarowanie terenów zielonych wraz z terenem rekreacyjnym, gdzie 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 (SPA w garażu podziemnym).

Pierwszy etap inwestycji zostanie ukończony z końcem 2024 roku.

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 czerwca 2024 roku odnotowano sprzedaż na poziomie: 85% lokali mieszkalnych w etapie pierwszym oraz 30% lokali mieszkalnych w etapie drugim.

### 3.4.6. STREFA PROGRESS

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



Obecnie w ramach przestrzeni dawnej odlewni żelaza Józefa Johna, zlokalizowanej w samym centrum miasta między ul. Piotrkowską 217 a al. Kościuszki 132, spółka oferuje na 8 000 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>. W inwestycji znajdzie się również blisko 1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej oraz 56 miejsc parkingowych. W 2023 roku prace postępowały zgodnie z przyjętym harmonogramem. Na dzień 31.12.2023 r. udało się zawrzeć umowy deweloperskie na poziomie około 65% całkowitej powierzchni użytkowej. Do dnia 30 czerwca 2024 na podstawie umów deweloperskich

sprzedano blisko 75% powierzchni użytkowej mieszkań.

Jednocześnie Spółka prowadzi prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej, którego rozpoczęcie planowane jest w ciągu najbliższych miesięcy.

### 3.4.7. NOW- DOWBORCZYKÓW 18

W 2023 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. prowadziła prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dowborczyków, stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 23/3 w obrębie nr W-24, o łącznym obszarze 6486 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00065059/5.

Projekt będzie składał się z 347 lokali mieszkalnych oraz około 770 m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej.



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

W 2023 roku rozpoczęto zawieranie umów deweloperskich, na dzień 31.12.2023 zawarto umowy deweloperskie na około 10% powierzchni użytkowej. W trakcie pierwszych sześciu miesięcy 2024 roku zawarto umowy na kolejne 12% powierzchni

sprzedażowej. W związku z tym, na koniec czerwca 2024 roku zakontraktowano lokale o powierzchni odpowiadającej blisko 23% całkowitej powierzchni inwestycji.

### **3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy**

Przeciętne zatrudnienie w pierwszej połowie 2024 roku – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych w spółkach Grupy na podstawie stosunku pracy wynosiła na dzień 30.06.2024 r. 40 osób.

## **4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2023 oraz pierwszej połowie 2024 r.**

### **4.1. Sprzedaż nieruchomości przy ul. Staromiejskiej w Katowicach.**

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

### **4.2. Emisja obligacji przez spółkę zależną Okam InCity Sp. z o. o. S. K. A.**

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

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

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

### **4.3. Pozwolenia na użytkowanie.**

W latach 2023-2024 kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w:

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

### **4.5. Uzyskanie finansowania dla pierwszego etapu inwestycji City Flow.**

W kwietniu 2023 roku Spółka z Grupy – Okam Academicus Sp. z o.o. uzyskała finansowanie bankowe na realizację pierwszego etapu inwestycji City Flow w wysokości blisko 170 milionów złotych. Z uwagi na bardzo dobre tempo sprzedaży zdecydowano o całkowitej spłacie i zamknięciu kredytu w grudniu 2023 roku.

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

W dniu 10 sierpnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową części przemysłowe zespołu zabytkowego na zespół mieszkaniowo-usługowo- handlowy budynków Warzelni, przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest w

II kwartale 2025 roku. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- Szwedzka B Sp. z o. o. Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą Finetech Construction Sp. z o.o.

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

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

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

W dniu 5 grudnia 2023 r. została podpisana umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowej w Łodzi. Przedmiotem umowy jest realizacja czterech budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym ulicy Dowborczyków w Łodzi, o nazwie NOW. W projekcie znajdzie się łącznie 347 lokali mieszkalnych, 6 lokali usługowych oraz 136 miejsc garażowych. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpiło w I kwartale 2024 r., a zakończenie planowane jest w IV kwartale 2025 r. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną- OGC1 Sp. z o. o. Umowa została zawarta z Generalnym Wykonawcą- firmą FineTech Construction Sp. z o.o.

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

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

#### **4.10. 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.

#### **4.11. Emisja obligacji przez Okam Capital Sp. z o.o.**

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

#### 4.12. 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.



#### 4.13. 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.

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

Dnia 26 lutego 2024 r. spółka wraz z Yarn 71 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zawiązała nową spółkę - OKAM P71 Sp. z o.o., na podstawie umowy spółki udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przed Bartłojem Wiśniewskim, notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 1857/2024. W dniu 25 marca 2024 r. spółka zależna- OKAM P71 Sp. z o.o.- zawarła warunkową umowę zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Łodzi a w dniu 9 maja 2024 roku własność gruntu została przeniesiona na OKAM P71. Na nieruchomości planowane jest inwestycja mieszkaniowa składająca się z blisko 300 mieszkań. Rozpoczęcie realizacji inwestycji zaplanowane jest na czwarty kwartał 2024 r.



#### 4.14. Całkowita spłata kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależą.

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

#### 4.15. Inne ważne wydarzenia.

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

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

Dnia 19 stycznia 2024 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafof 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 2023 w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2024 - 2026 łącznie blisko 2 500 lokali, bez wliczania mieszkań planowanych do wybudowania na projekcie na Żeraniu w Warszawie. W roku 2024 i w kolejnych latach Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. planuje umocnienie pozycji Grupy na polskim rynku deweloperskim oraz zamierza kontynuować działalność statutową i realizować projekty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz projekty na rynku nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu Grupa OKAM posiada zasoby, w tym finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych.

W celu zwiększenia banku ziemi OKAM aktywnie poszukuje nowych gruntów inwestycyjnych. W wyniku tych działań w marcu 2024 roku została zawarta umowa zakupu nieruchomości w podwarszawskim 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.

### 6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy

Okres obrotowy kończący się 30.06.2024 r. zamknął się skonsolidowaną stratą netto w kwocie -17.755.881 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.238.817.372,33 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 (-0,18). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Okam Capital za 2023 rok.

W poniższej tabeli prezentujemy wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Okam Capital za pierwsze półrocze 2024 roku.

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

##### PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	479 550	111 187	415 550	95 573	429 331	98 742
Aktywa obrotowe	759 267	176 042	713 874	164 184	693 907	159 592
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 238 817</b>	<b>287 229</b>	<b>1 129 424</b>	<b>259 757</b>	<b>1 123 238</b>	<b>258 334</b>
Kapitał własny	454 688	105 423	405 580	93 280	410 051	94 308
Kapitały mniejszości	71 175	16 502	68 797	15 823	68 797	15 823
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	712 954	165 304	655 047	150 655	644 390	148 204
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 238 817</b>	<b>287 229</b>	<b>1 129 424</b>	<b>259 757</b>	<b>1 123 238</b>	<b>258 334</b>
	0	0	0	0	0	0

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

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

##### PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	45 028	10 440	16 294	3 661	82 061	18 439
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	(22 579)	(5 235)	(13 880)	(3 119)	(54 387)	(12 221)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	22 448	5 205	2 414	543	27 674	6 219
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 426	1 722	(13 892)	(3 122)	11 368	2 554
Zysk (strata) brutto	2 591	601	(14 612)	(3 283)	10 648	2 393
Zysk (strata) netto	(17 756)	(4 117)	(14 486)	(3 255)	5 831	1 310

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

##### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze		dane przekształceniowe	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 202	11 408	43 819	9 846	43 819	9 846
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(93 170)	(21 602)	(31 320)	(7 038)	(31 320)	(7 038)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	35 013	8 118	(7 231)	(1 625)	(7 231)	(1 625)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(8 955)	(2 076)	5 268	1 184	5 268	1 184
E. Środki pieniężne na początek okresu	179 896	41 710	140 031	31 465	140 031	31 465
F. Środki pieniężne na koniec okresu	170 941	39 634	145 298	32 649	145 298	32 649

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2024, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR

Do przeliczenia danych na dzień 30 czerwca 2023, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR

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

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

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

## 8. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

## 9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę

Spółki należące do Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

## 10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka.

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

### ➔ ryzyko stopy procentowej

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

### ➔ ryzyko walutowe

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

### ➔ ryzyko kredytowe

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, Spółka dominująca oraz jednostki zależne, z racji charakteru prowadzonej działalności, są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe. Głównym obszarem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań, miejsc parkingowych oraz lokali usługowych. W zdecydowanej większości, Grupa podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale. Jednocześnie Grupa posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązywania 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 się nabywcą 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 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. 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 zaktóceń w realizacji projektu –opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac –Grupa ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz 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, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników. 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 doradczy.

Warszawa, 30 września 2024 roku

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](mailto:okam@okam.pl)  
[www.okam.pl](http://www.okam.pl)