

## **SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

## **Z DZIAŁALNOŚCI**

**Okam Capital Sp. z o.o.**

*za okres obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2025 r.*



Szanowni Państwo,

mam przyjemność przedstawić Państwu raport roczny publikowany dla użytkowników i inwestorów rynku Catalyst. Raport prezentuje wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy OKAM Capital w 2025 roku.



Miniony rok był dla Grupy OKAM okresem stabilnego rozwoju oraz konsekwentnej realizacji przyjętej strategii biznesowej. OKAM pozostaje aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości w Polsce, koncentrując się na projektach mieszkaniowych w największym miastach. Nasza działalność obejmuje zarówno rozwój nowych inwestycji, jak i rewitalizację terenów przemysłowych, którym nadajemy nową, funkcjonalną wartość. W raportowanym okresie kontynuowaliśmy realizację kluczowych projektów oraz rozwój portfela inwestycyjnego. Grupa utrzymuje silną pozycję rynkową, opartą na ponad 20-letnim doświadczeniu oraz szerokim portfolio obejmującym 30 inwestycji w 9 miastach w Polsce.

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. Nasze podejście do działalności deweloperskiej opiera się również na tworzeniu przestrzeni sprzyjających budowaniu społeczności w miejscach do życia, nie tylko do zamieszkania.

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 budynek biurowy ŁÓDŹ.WORK, wielofunkcyjna przestrzeń Strefa PROGRESS 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 2025 roku kontynuowano intensywne prace m.in. w kompleksie BOHEMA – Strefa Praga przy ul. Szwedzkiej w Warszawie, czyli projekcie rewitalizacji kompleksu XIX-wiecznej fabryki kosmetyków Pollena-Uroda. We wrześniu 2025 roku OKAM sfinalizował ostatni element projektu – budynek Warzelni, co stanowiło symboliczne zwieńczenie całej inwestycji BOHEMA – Strefa Praga. Projekt Warzelnia by BOHEMA został również wielokrotnie wyróżniony na rynku, m. in. zwyciężając w konkursie Property Design Awards 2026 w kategorii: „Budynek mieszkalny – wielorodzinny”, czy zdobywając Nagrodę Roku SARP 2025 w kategorii „Architektura w przestrzeni dziedzictwa”. Otrzymane wyróżnienia stanowią potwierdzenie słusznie obranego kierunku realizacji inwestycji oraz docenienie pracy całego zespołu i współpracowników OKAM.

Do użytku oddano także pierwszy etap inwestycji mieszkaniowej Cityflow, zlokalizowanej na warszawskiej Woli. Cityflow to dwuetapowy projekt, który łączy energię miejskiego życia z urokami rozległych terenów zielonych. W ramach etapu pierwszego inwestycji powstało ponad 330 lokali. Zakończenie realizacji drugiego etapu inwestycji i oddanie do użytku kolejnych ponad 400 lokali zaplanowane jest na II kwartał 2026 roku.

Z kolei w ramach IV i V etapu INSPIRE – największej inwestycji mieszkaniowej OKAM w Katowicach, w 2025 roku kontynuowano budowę 187 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 2025 r. trwały również prace projektowe związane z realizacją inwestycji PRESTIA Rezydencje Senioralne. Jest to projekt, który powstanie przy ul. Przędzalnianej w Łodzi, w historycznej dzielnicy Księży Młyn. Jest to pierwszy w Polsce projekt stworzony z myślą o seniorach, łączący niezależność własnego apartamentu z bezpieczeństwem profesjonalnej opieki. Inwestycja wpisuje się w koncepcję rozwoju nowej sieci rezydencji senioralnych pod marką PRESTIA. Celem projektu jest tworzenie otwartych, integracyjnych przestrzeni, w których seniorzy pozostają aktywną częścią społeczności.

Po debiucie OKAM na rynku Catalyst w 2024 roku, gdzie w dwóch seriach wprowadziliśmy na rynek obligacje o łącznej wartości 125 mln zł, w 2025 roku przeprowadziliśmy kolejną emisję o wartości 30 mln zł. Cieszy nas zaufanie, jakim obdarzyło nas tak liczne grono inwestorów, odzwierciedlone w utrzymującym się zainteresowaniu naszymi obligacjami i redukcją zapisów.

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. W 2024 roku z sukcesem zamknęliśmy etap konsultacji społecznych, intensywnie pracowaliśmy z władzami i organizacjami lokalnymi, partnerami oraz ekspertami, aby jak najszybciej wypracować wspólną wizję dla tego terenu i rozpocząć budowę jego I etapu. Na początku 2026 roku dzięki zaangażowaniu wielu zespołów i partnerów, zamknęliśmy strategiczny rozdział, który wymagał ogromnej pracy, skutecznej koordynacji i otwartości na dialog z różnymi interesariuszami. Podjęta przez Radę Miasta decyzja stanowiąca poparcie dla największego w Polsce przedsięwzięcia realizowanego w formule lex deweloper, jest rezultatem wieloletniej współpracy wielu środowisk i specjalistów, którzy przez prawie cztery lata wspólnie pracowali nad projektem, który realnie zmieni tę część Warszawy i zapisze się w jej historii. W ramach pierwszego etapu inwestycji powstanie ponad 2 tysiące mieszkań w 23 budynkach oraz ponad 60 lokali usługowych wraz z 6,3 ha zieleni, w tym fragment centralnego parku i wielkości ponad 2 ha. Etap I zakłada również realizację szkoły podstawowej dla 645 uczniów, która zgodnie z procedurą lex deweloper zostanie przekazana miastu.

Wyniki operacyjne i finansowe Grupy potwierdzają, że OKAM jest firmą o solidnych fundamentach, bezpiecznej strukturze finansowania i bardzo dobrych perspektywach. Trzeci rok z rzędu skonsolidowane przychody Grupy OKAM są najwyższymi w historii działalności i wyniosły ponad 490 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.

Patrząc w przyszłość, dostrzegamy zarówno wyzwania, jak i nowe możliwości rozwoju. W poprzednich latach 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, naszym priorytetem pozostaje realizacja projektów o wysokiej jakości, odpowiadających na potrzeby klientów oraz wpisujących się w ideę zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem dla środowiska i ekologii. Utrzymanie stałego wzrostu pozwoliło m.in. emitować z sukcesem papiery dłużne, zdobywać nagrody i wyróżnienia w konkursach, czy realizować zakupy gruntów pod kolejne inwestycje. Jesteśmy przekonani, że rok 2026 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 2025.

Z wyrazami szacunku,

Arie Koren,

Prezes Zarządu Spółki dominującej

## **SPIS TREŚCI**

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Spółce
  - 2.1. Przedmiot działalności Spółki
  - 2.2. Zarząd Spółki
3. Działalność Spółki
  - 3.1. Działalność Spółki w 2025 r.
  - 3.2. Zatrudnienie w Spółce
  - 3.3. Wybrane dane finansowe
  - 3.4. Wybrane wskaźniki finansowe
  - 3.5. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na datę bilansową
4. Przewidywany rozwój Spółki
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki
6. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu
7. Nabycie udziałów (akcji) własnych
8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka

## 1. Wprowadzenie

Okam Capital Sp. z o.o. jest podmiotem wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej OKAM.

Grupa OKAM istnieje na polskim rynku nieruchomości od ponad 20 lat. 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. Nasza firma zamierza kontynuować ekspansję poprzez rozszerzanie banku ziemi oraz kolejne emisje obligacji jako sposób finansowania naszych przyszłych inwestycji.

Okam Capital Sp. z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.s.t. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000350690 w Warszawie w dniu 9 marca 2010 (dalej jako Spółka). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 88, 03-215 Warszawa.

Rok obrotowy, za który jest składane niniejsze sprawozdanie to rok rozpoczynający w dniu 1 stycznia 2025 i kończący się w dniu 31 grudnia 2025.

## 2. Podstawowe informacje o Spółce

### 2.1. Przedmiot działalności Spółki

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.

### 2.2. Zarząd Spółki

W skład Zarządu Spółki Okam Capital Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodził:

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

W okresie objętym sprawozdaniem oraz po dacie bilansowej do momentu sporządzenia niniejszego sprawozdania nie było zmian w Zarządzie Spółki.

### **3. Działalność Spółki**

#### **3.1. Działalność Spółki w 2025 r.**

W okresie obrotowym kończącym się 31 grudnia 2025 roku spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na świadczeniu usług zarządzania, administrowania i prowadzeniu księgowości w spółkach zależnych.

W 2024 roku spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała dwie serie obligacji, serię A oraz B, a w 2025 roku trzecią serię obligacji, serię C. Wyemitowane obligacje zostały zarejestrowane na rynku Catalyst.

Zarząd Spółki na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów Spółki,
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółki,
- nowych możliwości inwestycyjnych oraz modeli pozyskiwania finansowania.

#### **3.2. Zatrudnienie w Spółce**

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2025 wynosiła 33 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 r. zatrudnionych było 36 osób.

### 3.3. Wybrane dane finansowe

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

##### PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	655 384	155 058	450 563	105 444
Aktywa obrotowe	56 956	13 475	116 568	27 280
<b>Aktywa razem</b>	<b>712 340</b>	<b>168 533</b>	<b>567 131</b>	<b>132 724</b>
Kapitał własny	507 417	120 050	356 880	83 520
Kapitały mniejszości	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	204 923	48 483	210 250	49 204
<b>Pasywa razem</b>	<b>712 340</b>	<b>168 533</b>	<b>567 131</b>	<b>132 724</b>

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

Do przeliczenia danych na dzień 31 grudnia 2025, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2267 PLN/EUR

##### PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	19 734	4 654	17 620	4 091
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	14 377	3 391	11 646	2 704
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	5 357	1 263	5 974	1 387
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 062	958	2 835	658
Zysk (strata) brutto	150 840	35 574	108 921	25 292
Zysk (strata) netto	150 538	35 502	102 040	23 694

##### PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 011	710	10 219	2 373
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(73 182)	(17 259)	(43 968)	(10 210)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	43 340	10 222	106 792	24 798
D. Przepływy pieniężne netto razem	(26 831)	(6 328)	73 044	16 961
E. Środki pieniężne na początek okresu	78 083	18 415	4 733	1 099
F. Środki pieniężne na koniec okresu	51 252	12 087	77 777	18 060

Do przeliczenia danych dla RZIS oraz RPP 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 dla RZIS oraz RPP na dzień 31 grudnia 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2402 PLN/EUR

### 3.4. Wybrane wskaźniki finansowe

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI</b> aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych	0,95	4,56
<b>WSKAŹNIK SZYBKIEJ PŁYNNOŚCI</b> aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy oraz RMK do zobowiązań krótkoterminowych	0,95	4,52
<b>WSKAŹNIK POKRYCIA MAJĄTKU KAPITAŁAMI WŁASNYMI</b> kapitał własny do aktywów ogółem	0,71	0,63
<b>WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO</b> zobowiązania ogółem do kapitału własnego	0,40	0,59

### 3.5. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na datę bilansową

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest członkiem grupy kapitałowej, w której skład na dzień 31 grudnia 2025 r. wchodzi również:

Spółka OKAM INCITY Sp. z o.o. S. K. A. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000486949, NIP 5252415306, REGON 141220608. Spółka konsolidowana metodą pełną.

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

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

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

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

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

Spółka OKAM Incity Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000463250, NIP 7010383265, REGON 146695813. Spółka konsolidowana metodą pełną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka OKAM P71 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0001108658, NIP 1133132126, REGON 52843419. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM P71 Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji w Łodzi.

Spółka OKAM VOLT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0001186656, NIP 1133175130, REGON 542351607. Spółka konsolidowana metodą pełną.

Spółka Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.) z siedzibą w Mediolanie, Włochy. Spółka konsolidowana metodą pełną. Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.) jest jednostką dominującą, której jednostki zależne realizują projekty deweloperskie w Mediolanie.

#### **4. Przewidywany rozwój Spółki**

Spółka zamierza kontynuować działalność statutową, przy czym zakłada się iż w dalszym ciągu podstawowym kierunkiem rozwoju Spółki będzie świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.

#### **5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki**

Rok obrotowy zamknął się zyskiem netto w wysokości 150 537 616,61 zł. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, a płynność finansowa jest zachowana. Wybrane dane finansowe prezentujemy w punkcie 3.3. niniejszego sprawozdania.

#### **6. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu**

##### **6.1. Wpływ wojny w Ukrainie oraz konfliktu zbrojowego na Bliskim Wschodzie na działalność i wyniki Spółki w przyszłości**

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.

W związku z eskalacją konfliktu zbrojowego na Bliskim Wschodzie, w szczególności dotyczącego Iranu, Zarząd monitoruje potencjalny wpływ sytuacji geopolitycznej na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie zidentyfikowała istotnego bezpośredniego wpływu konfliktu na kontynuację działalności. Utrzymująca się niestabilność może wpływać na poziom cen surowców, kursy walut oraz dostępność materiałów.

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.

## **6.2. Emisja obligacji**

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

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

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

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

## **6.3. Nabycie udziałów w spółkach realizujących inwestycje na terenie Włoch**

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

W dniu 14 marca 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.) o wartości 5 073,43 EUR. W dniu 19 grudnia 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła dodatkowe udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.) o wartości 100,57 EUR.

Wskutek wspomnianych transakcji spółka Okam Capital Sp. z o.o. posiada na dzień bilansowy 51,77% udziałów spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.).

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

## **7. Nabycie udziałów (akcji) własnych**

Nie dotyczy.

## **8. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę**

Spółka nie posiada oddziałów.

## **9. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka**

Głównymi instrumentami finansowymi wykorzystywanymi przez Spółkę są: pożyczki, obligacje oraz środki pieniężne. Wymienione instrumenty finansowe służą zarządzaniu płynnością oraz pozyskaniu środków na finansowanie działalności bieżącej i inwestycyjnej. W związku ze swoją działalnością Spółka 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 Spółka. Spółka 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, pożyczek oraz wyemitowanych obligacji, oprocentowanie oparte jest o stopę WIBOR 3M. W 2025 roku Spółka nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych. Ze względu na planowane saldo zadłużenia z tytułu kredytów Spółka oceniła to ryzyko jako niskie.

→ ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z udzielonymi pożyczkami w EUR. Zmiany kursu EUR/PLN mogą wpływać na wartość należności z tytułu pożyczek oraz wynik finansowy Spółki poprzez wycenę bilansową aktywów wyrażonych w walucie obcej. Pozostałe transakcje realizowane w obcej walucie mają charakter sporadyczny, dlatego ich wpływ na poziom ryzyka walutowego oceniany jest jako ograniczony. Spółka monitoruje zmiany kursów walut oraz analizuje potencjalny wpływ na wyniki działalności.

→ 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.

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

- czynniki makroekonomiczne: wyniki finansowe Spółki 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 perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki,
- 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 Spółki 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 Spółki,

- ➔ wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty,
- ➔ ryzyko spadku cen mieszkań: Wpływ na osiągnięte przez Spółkę 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 Spółki 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 Spółka 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 obciążone 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, niewyptalnością 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 OKAM, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki,
- ➔ ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich. W toku prowadzenia przez Spółkę 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. Spółka 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 –Spółka 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 perspektywy rozwoju Spółki.
- ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji. Spółka prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych. Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiąganę przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju spółki nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników. Spółka 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 Spółka 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 Spółki. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych wpływów na wyniki finansowe Spółki 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.

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 Spółka kieruje się swoim wieloletnim doświadczeniem, blisko współpracuje z pozostałymi udziałowcami oraz korzysta z profesjonalnych usług doradczych.

Warszawa,

Zarząd Spółki Okam Capital Sp. z o.o.:

.....

Arie Koren – Prezes Zarządu

.....

Marcin Michalec – Członek Zarządu – Dyrektor Zarządzający

.....

Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....

Joanna Szafranek – Członek Zarządu

.....

Piotr Tuzinek – Członek Zarządu



*Make living better*

Okam Capital Sp. z o.o.  
ul. Jagiellońskiej 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)