

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

OKAM CAPITAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

*za okres obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2023 r.,
a kończący się w dniu 31 grudnia 2023 r.*



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Spółce Okam Capital Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółki
 - 2.2. Zarząd Spółki
3. Działalność Spółki
 - 3.1. Działalność Spółki w 2023 r.
 - 3.2. Zatrudnienie w Spółce
 - 3.3. Wybrane dane finansowe.
 - 3.4. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki.
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 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. 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 2024 roku Grupa OKAM, której częścią jest Okam Capital Sp. z o.o. 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.

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 2010-03-09 (dalej jako Spółka). Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ulicy Jagiellońskiej 88 (03-215).

Rok obrotowy, za który jest składane niniejsze sprawozdanie to rok rozpoczynający w dniu 1 stycznia 2023 i kończący się w dniu 31 grudnia 2023.

2. Podstawowe informacje o Spółce Okam Capital Sp. z o.o.

2.1. Przedmiot działalności

Zasadniczym 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 31.12.2023 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 okresie obrotowym kończącym się 31.12.2023 spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na świadczeniu usług zarządzania, administrowania i prowadzeniu księgowości w spółkach zależnych.

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

Badanie zostało przeprowadzone przez spółkę PRICEWATERHOUSECOOPERS POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDYT Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Polska 11, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 144 na podstawie umowy o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego nr CC/PL/2023/06/00434 z dnia 4 kwietnia 2023 roku, zmienionej Aneksem numer 1 z dnia 24 kwietnia 2024 roku.

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.

Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje 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 w Spółce w 2023 roku wynosiło 27 osób.

3.3. Wybrane dane finansowe

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

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	330 729	76 065	172 387	36 757
Aktywa obrotowe	25 139	5 782	80 876	17 245
Aktywa razem	355 868	81 846	253 263	54 002
Kapitał własny	254 840	58 611	140 826	30 027
Kapitały mniejszości	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	101 028	23 236	112 438	23 974
Pasywa razem	355 868	81 846	253 263	54 002

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

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

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	16 755	3 853	11 305	2 411
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	10 918	2 511	9 746	2 078
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	5 837	1 342	1 559	332
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 045	240	(775)	(165)
Zysk (strata) brutto	23 256	5 349	51 540	10 990
Zysk (strata) netto	20 038	4 609	50 385	10 743

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

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

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2023		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 902)	(2 507)	2 405	513
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	25 918	5 961	(16 596)	(3 539)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(12 890)	(2 965)	7 232	1 542
D. Przepływy pieniężne netto razem	2 126	489	(6 959)	(1 484)
E. Środki pieniężne na początek okresu	2 607	600	9 566	2 040
F. Środki pieniężne na koniec okresu	4 733	1 089	2 607	556

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

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

3.4. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest członkiem grupy kapitałowej, w której skład 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. OKAM CAPITAL Sp. z o.o. jest spółką dominującą, której zasadniczym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług zarządzania, administrowania i prowadzenia księgowości w spółkach zależnych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka LOKAFOP 401 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000484292, NIP 5272704976, REGON 146975748. Spółka konsolidowana metodą pełną. LOKAFOP 401 Sp. z o.o. 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 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 K7 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000556948, NIP 7010483222, REGON 361486394. Spółka konsolidowana metodą pełną. K 7 Sp. z o.o. jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka OKAM 2024 Sp. z o.o. 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. jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomości w Katowicach).

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

Okres obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie 20 037 832,18 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 okresie obrotowym i po jego zakończeniu

6.1. Wpływ wojny w Ukrainie 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.

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 serii A

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

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

W dniu 6 marca 2024 r. spółka Okam Capital Sp. z o.o. wyemitowała 50 000 obligacji serii A, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. do łącznej kwoty 50,0 mln zł.

6.3. Zawiązanie nowej spółki

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 Bartłomiejem Wiśniewskim, notariuszem w Warszawie, za rep. A nr 1857/2024.

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, kredyty bankowe, 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 lub WIBOR 6M. W 2023 roku Spółka 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, spółka nie jest narażona 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. Spółka posiada środki pieniężne w walutach obcych.

→ ryzyko kredytowe

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

→ ryzyko związane z płynnością.

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

W celu zminimalizowania potencjalnych negatywnych wpływów na wyniki finansowe 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.

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

- czynniki makroekonomiczne: konflikt wojenny w Ukrainie, spowolnienie wzrostu gospodarczego, rosnące ceny generalnego wykonawstwa, rosnące ceny półproduktów i materiałów, wzrost inflacji, wzrost bezrobocia i siły nabywczej potencjalnych klientów, wzrost stóp procentowych,

- ograniczenie przez banki dostępności do kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, uzależnienie popytu od programów rządowych wspierających nabycie nieruchomości,
- wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.

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

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2023 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 05 lipca 2024 roku.

Zarząd spółki OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:

.....
Arie Koren – Prezes Zarządu

.....
Joanna Szafranek- Członek Zarządu

.....
Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....
Piotr Tuzinek- Członek Zarządu

.....
Marcin Michalec – Członek Zarządu



Make living better

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

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