

## **SPRAWOZDANIE KOMPLEMENTARIUSZA**

### **Z DZIAŁALNOŚCI**

#### **OKAM INCITY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

*za okres obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2024 r.,  
a kończący się w dniu 30 czerwca 2024 r.*



## **SPIS TREŚCI**

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.
  - 2.1. Przedmiot działalności Spółki
  - 2.2. Zarząd Spółki
3. Działalność Spółki
  - 3.1. Działalność Spółki w I poł. 2024 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 INCITY Sp. z o.o. SKA jest podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej OKAM. W dużej mierze Spółka odpowiada za pozyskiwanie środków finansowych oraz udzielanie finansowania do podmiotów zależnych.

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 InCity Sp. z o.o. S. K. A. 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 INCITY Sp. z o.o. SKA 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: 0000486949 w Warszawie w dniu 21.11.2013 (dalej jako Spółka). Spółka powstała wskutek przekształcenia spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcana”) dokonanego w trybie art. 551 §1 i następnych Kodeksu spółek handlowych w spółkę komandytowo- akcyjną prowadzącą działalność pod firmą: OKAM INCITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie („Spółka Przekształcona”), na zasadach określonych w planie przekształcenia, przyjętym przez Zarząd w dniu 17 września 2013 roku, zbadanym przez biegłego rewidenta wyznaczonego Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09 września 2013 roku (sygn. akt XII Wa KRS 48193/13/799); przekształcenia dokonano na podstawie Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: OKAM 2007 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 12 listopada 2013 roku, zaprotokołowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 9039/2013 sporządzonym przez Jerzego Horbana Notariusza w Warszawie), zaś stosownie do treści art. 553 Kodeksu spółek handlowych Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej; Spółka przekształcona pozostaje podmiotem w szczególności zezwoleń, koncesji oraz ulg, które zostały przyznane spółce przed jej przekształceniem, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji albo ulgi stanowi inaczej. Wspólnicy spółki przekształcanej uczestniczący w przekształceniu stają się z dniem przekształcenia wspólnikami spółki przekształconej.

Siedziba spółki znajduje się przy ulicy Jagiellońskiej 88 w Warszawie (03-215).

Okres, za który jest składane niniejsze sprawozdanie to okres rozpoczynający w dniu 1 stycznia 2024 r. i kończący się w dniu 30 czerwca 2024 r.

## 2. Podstawowe informacje o Spółce Okam InCity Sp. z o.o. S.K.A.

### 2.1. Przedmiot działalności

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności poprzez udzielanie pożyczek w ramach tzw. pozostałych form udzielania kredytów.

W dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 27 000 obligacji serii A spółki Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A., o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

Pierwszy dzień notowań został wyznaczony na dzień 23 kwietnia 2024 r.

### 2.2. Zarząd komplementariusza Spółki

W skład zarządu komplementariusza Spółki Okam InCity Sp. z o. o. S. K. A. na dzień 30.06.2024 roku wchodził:

Imię i nazwisko	Funkcja
Marcin Michałec	Członek Zarządu komplementariusza Spółki
Joanna Szafranek	Członek Zarządu komplementariusza Spółki

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 30.06.2024 spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na współfinansowaniu innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich- w szczególności przez udzielanie pożyczek. Spółka wykonywała również czynności związane z obsługą posprzedażową, głównie związane z serwisem gwarancyjnym, dotyczące zrealizowanej inwestycji w Warszawie przy ulicy Siedmiogrodzkiej 1 i 1A.

Spółka w przeszłości dokonywała emisji obligacji - w grudniu 2019 roku spółka na kwotę 50 milionów złotych oraz w grudniu 2020 roku w kwocie 20 milionów złotych. W czerwcu 2022 roku wszystkie wyemitowane obligacje zostały wykupione przed terminem. W lipcu 2023 roku spółka dokonała kolejnej emisji obligacji w wysokości 27 milionów złotych. Kolejne emisje planowane są na rok 2024 oraz kolejne lata.

Komplementariusz 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

Na dzień niniejszego sprawozdania spółka nie zatrudniała pracowników.

### 3.3. Wybrane dane finansowe

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

##### PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR (w tys.)

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	353 951	82 066	249 399	57 360
Aktywa obrotowe	4 029	934	57 734	13 278
<b>Aktywa razem</b>	<b>357 981</b>	<b>83 000</b>	<b>307 133</b>	<b>70 638</b>
Kapitał własny	103 606	24 022	102 773	23 637
Kapitały mniejszości	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	254 375	58 979	204 360	47 001
<b>Pasywa razem</b>	<b>357 981</b>	<b>83 000</b>	<b>307 133</b>	<b>70 638</b>

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 (w tys.)

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	3	1	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	3	1	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(460)	(107)	(262)	(59)
Zysk (strata) brutto	2 593	601	3 700	831
Zysk (strata) netto	832	193	3 700	831

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 PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR (w tys.)

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2024		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15	3	460	103
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(94 040)	(21 804)	(24 226)	(5 444)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	40 398	9 367	27 869	6 262
D. Przepływy pieniężne netto razem	(53 627)	(12 434)	4 102	922
E. Środki pieniężne na początek okresu	56 949	13 204	41 976	9 432
F. Środki pieniężne na koniec okresu	3 322	770	46 078	10 354

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

### 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 CAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000350690, NIP 7010226264, REGON 142339688. 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 INCITY Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0000463250, NIP 7010383265, REGON 146695813. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM INCITY 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 InCity 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. S.K.A. w likwidacji 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. S.K.A. 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 InCity 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. 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. jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomości w Katowicach).

Spółka OKAM P 71 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Spółka zarejestrowana w KRS pod numerem 0001108658, NIP 1133132126, REGON 52843419. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM P 71 Sp. z o.o. jest spółką celową, która została powołana do realizacji inwestycji w Łodzi.

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

Spółka zamierza kontynuować działalność statutową, przy czym zakłada się iż w dalszym ciągu podstawowym kierunkiem rozwoju Spółki będzie współfinansowanie innych podmiotów w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Spółka planuje kolejną emisję obligacji w 2024 roku.

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

Okres obrotowy zamknął się zyskiem netto w kwocie 832 277,82 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. Rejestracja emisji obligacji na Catalist

W dniu 28 marca 2024 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. postanowił wprowadzić do alternatywnego systemu obrotu na Catalist 27 000 obligacji serii A spółki Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A., o wartości nominalnej 1.000 zł każda.

Pierwszy dzień notowań został wyznaczony na dzień 23 kwietnia 2024 r.

## 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 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.

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 perspektywy 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 obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: niezyskanie 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 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 nasileniem 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 osiągnięte 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 doradczy.

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w pierwszej połowie 2024 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Komplementariusza Spółki w dniu 30 września 2024 roku.

Zarząd Komplementariusza Spółki:

.....

Joanna Szafranek – Członek Zarządu Komplementariusza spółki

.....

Marcin Michalec – Członek Zarządu Komplementariusza spółki



*Make living better*

Okam Incity Sp. z o.o. S.K.A  
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)