

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

Okam Capital Sp. z o.o.

za okres obrotowy rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2026 r. i kończący się w dniu 30 czerwca 2026 r.



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 pierwszym półroczu 2026 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
4. Przewidywany rozwój Spółki
5. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki
6. Zdarzenia istotne wpływające na działalność jednostki, jakie wystąpiły w okresie 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.

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 okres rozpoczynający się w dniu 1 stycznia 2026 i kończący się w dniu 30 czerwca 2026.

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 30 czerwca 2026 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

Po okresie objętym sprawozdaniem nastąpiła zmiana w Zarządzie Spółki. W dniu 2 września 2026 r. pan Marcin Michalec złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu. Od tego dnia Zarząd prowadzi działalność w składzie pomniejszonym o jednego członka i liczy obecnie 4 osoby.

3. Działalność Spółki

3.1. Działalność Spółki w pierwszym półroczu 2026 r.

W okresie obrotowym kończącym się 30 czerwca 2026 roku spółka kontynuowała działalność statutową polegającą na świadczeniu usług zarządzania, administrowania i prowadzeniu księgowości w spółkach zależnych.

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

Zatrudnienie w Spółce na podstawie stosunku pracy na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiło 38 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 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	678 807	157 998	655 384	155 058
Aktywa obrotowe	141 237	32 874	56 956	13 475
Aktywa razem	820 044	190 872	712 340	168 533
Kapitał własny	592 210	137 842	507 417	120 050
Kapitały mniejszości	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	227 834	53 030	204 923	48 483
Pasywa razem	820 044	190 872	712 340	168 533

Do przeliczenia danych dla bilansu na dzień 31 grudnia 2025, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2267 PLN/EUR
Do przeliczenia danych dla bilansu na dzień 30 czerwca 2026, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,2963 PLN/EUR

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	6 901	1 626	10 855	2 565
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	5 387	1 270	4 684	1 107
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 514	357	6 171	1 458
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 038)	(480)	3 544	838
Zysk (strata) brutto	109 657	25 843	24 326	5 749
Zysk (strata) netto	105 615	24 890	23 030	5 443

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 30.06.2026		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 148)	(271)	(137)	(32)
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(7 168)	(1 689)	(18 798)	(4 443)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(6 541)	(1 541)	(1 789)	(423)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(14 857)	(3 501)	(20 724)	(4 898)
E. Środki pieniężne na początek okresu	51 260	12 080	78 083	18 454
F. Środki pieniężne na koniec okresu	36 675	8 643	58 144	13 741

Do przeliczenia danych dla RZiS oraz RPP na dzień 30 czerwca 2025 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2313 PLN/EUR

Do przeliczenia danych dla RZiS oraz RPP na dzień 30 czerwca 2026 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,2432 PLN/EUR

3.4. Wybrane wskaźniki finansowe

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE	stan na 30.06.2026	dane porównawcze
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	1,75	0,95
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK SZYBKIEJ PŁYNNOŚCI	1,75	0,95
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy oraz RMK do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK POKRYCIA MAJĄTKU KAPITAŁAMI WŁASNYMI		
kapitał własny do aktywów ogółem	0,72	0,71
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO	0,38	0,40
zobowiązania ogółem do kapitału własnego		

3.5. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest członkiem grupy kapitałowej, w której skład na dzień 30 czerwca 2026 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. w likwidacji 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. w likwidacji jest spółką techniczną (w przeszłości posiadającą nieruchomość 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. w likwidacji 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. w likwidacji jest spółką techniczną (w przeszłości realizującą projekt deweloperski).

Spółka OKAM 2015 Sp. z o.o. w likwidacji 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. w likwidacji 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 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. w likwidacji 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. w likwidacji 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 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 OKAM Italia S.R.L. (dawniej TERRA REAL ESTATE S.R.L.) z siedzibą w Mediolanie, Włochy. Spółka konsolidowana metodą pełną. OKAM Italia S.R.L. jest jednostką dominującą, której jednostki zależne (VILLORESI 11 S.R.L., FUCINI 2 S.R.L., CRESPI 10A S.R.L.) realizują projekty deweloperskie w Mediolanie.

Spółka OKAM MANAGEMENT S.R.L. oraz OKAM ITALY S.R.L. z siedzibą w Mediolanie, Włochy. Spółki świadczące usługi zarządzania i administrowania w spółkach zależnych.

Spółki stowarzyszone OKAM CITY Sp. z o.o., OKAM CITY I Sp. z o.o., OKAM CITY II Sp. z o.o., OKAM CITY III Sp. z o.o., OKAM CITY IV Sp. z o.o., OKAM CITY I Sp. z o.o. Sp. j., REALBID Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz F.S.O. ENERGY HUB Sp. z o.o. z siedzibą 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 wysokości 105 614 764,70 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 oraz konfliktu zbrojnego 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 zbrojnego 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 2026 roku spółka OKAM Capital Sp. z o. o. wyemitowała kolejną serię obligacji.

Dnia 10 czerwca 2026 roku Zarząd Spółki OKAM Capital Sp. z o.o. postanowił o emisji oraz o warunkach emisji obligacji serii D. Celem emisji było refinansowanie emisji obligacji serii A oraz finansowanie zakupu gruntów i kapitału obrotowego Grupy. W rezultacie w lipcu 2026 roku spółka OKAM Capital Sp. z o.o. wyemitowała 100 000 obligacji serii D, o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 000 zł, tj. w łącznej kwocie 100 mln zł.

Emisja obligacji została przeprowadzona w wymagającym otoczeniu rynkowym dla sektora nieruchomości. Formuła emisji zakładała pozyskanie finansowania w kwocie 50 mln zł, z możliwością zwiększenia wartości emisji do 100 mln zł w przypadku odpowiedniego zainteresowania inwestorów.

Oferta emisji cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów, łączna wartość zapisów przekroczyła 140 milionów złotych. W wyniku przeprowadzonej emisji spółka Okam Capital Sp. z o.o. skutecznie zrefinansowała zapadające zobowiązania na korzystniejszych warunkach. Jednocześnie, w związku z wysokim poziomem popytu ze strony inwestorów, Spółka zdecydowała się na zwiększenie wartości emisji, pozyskując finansowanie w kwocie wyższej niż pierwotnie zakładano.

6.3. Przedterminowy wykup obligacji przez Okam Capital Sp. z o. o.

W dniu 3 lipca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której spółka Okam Capital Sp. z o. o. w dniu 22 lipca 2026 roku dokonała wcześniejszego wykupu wszystkich 50.000 sztuk Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50 milionów złotych, wyemitowanych zgodnie z Warunkami Emisji z dnia 14 lutego 2024 roku.

Podsumowując, spółka OKAM Capital Sp. z o. o. jest emitentem obligacji w nominalnej wysokości wynoszącej 205 mln zł. Obligacje zostały zarejestrowane na rynku Catalyst.

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 2026 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 osiągane 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.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Grupie 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 zakłóceń 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 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 dominujące 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.:



Signed by /
Podpisano przez:

Arie Koren

Date / Data: 2026-
09-30 15:06



Signed by /
Podpisano przez:

Piotr Stanisław
Tuzinek

Date / Data: 2026-
09-30 13:57

.....
Arie Koren – Prezes Zarządu

.....
Piotr Tuzinek – Członek Zarządu



Signed by /
Podpisano przez:

Anna Watkowska

Date / Data: 2026-
09-30 15:02



Signed by /
Podpisano przez:

Joanna Maria
Szafranek

Date / Data: 2026-
09-30 13:53

.....
Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....
Joanna Szafranek – 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