

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL

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 Grupie OKAM CAPITAL Sp. z o.o.
 - 2.1. Przedmiot działalności Spółek z Grupy
 - 2.2. Zarząd Spółki dominującej
 - 2.3. Skład Grupy OKAM CAPITAL
3. Działalność Grupy
 - 3.1. Działalność Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku
 - 3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec czerwca 2026 roku
 - 3.3. Nowa polityka Jakości OKAM
 - 3.4. Inwestycje Spółek Grupy OKAM CAPITAL
 - 3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy
4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy OKAM CAPITAL w pierwszej połowie 2026 roku
5. Przewidywany rozwój Grupy OKAM CAPITAL
6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy OKAM CAPITAL
7. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Grupy, jakie wystąpiły w roku obrotowym i po jego zakończeniu
8. Nabycie udziałów (akcji) własnych
9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Spółkę
10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka

1. Wprowadzenie

Grupa OKAM od ponad 20 lat funkcjonuje na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Od samego początku istnienia OKAM priorytetem było tworzenie inwestycji, które nie tylko spełniają oczekiwania klientów pod względem estetyki i funkcjonalności, ale również wpisują się w ideę odpowiedzialnego rozwoju i ochrony środowiska, czego potwierdzeniem było przyjęcie w 2018 roku Nowej Polityki Jakości OKAM. Inwestycje realizowane przez spółki zależne, poprzez stosowanie innowacyjnych rozwiązań, wyróżniają się dbałością o ekologię i środowisko naturalne. Realizujemy nasze inwestycje w najlepszych lokalizacjach, dbając o dostępność do infrastruktury, komunikacji oraz terenów rekreacyjnych dla przyszłych mieszkańców. Projekty są starannie planowane, aby zapewnić naszym klientom komfort i wysoką jakość życia.

W ciągu ponad dwóch dekad istnienia Grupa OKAM zyskała zaufanie wielu klientów i partnerów biznesowych, zdobywając uznanie za wysoką jakość swoich projektów oraz zaangażowanie w tworzenie lepszych warunków życia. W swojej historii OKAM zrealizował 30 projektów w 9 miastach w Polsce, m.in. Strefa PROGRESS, ŁÓDŹ.WORK i NOW w Łodzi, INCITY oraz CITYFLOW na Woli, MOKKA, VISTA i CENTRAL HOUSE na Mokotowie, ARLET HOUSE na Ochocie, ŻOLI ŻOLI na Żoliborzu, BOHEMA – Strefa Praga oraz F.S.O. PARK na Pradze Północ w Warszawie. W Katowicach Grupa posiada w portfolio dwie inwestycje w Dolinie Trzech Stawów: DOM W DOLINIE TRZECZ STAWÓW oraz INSPIRE, a także zakupioną w listopadzie 2024 roku inwestycję przy ulicy Floriana.

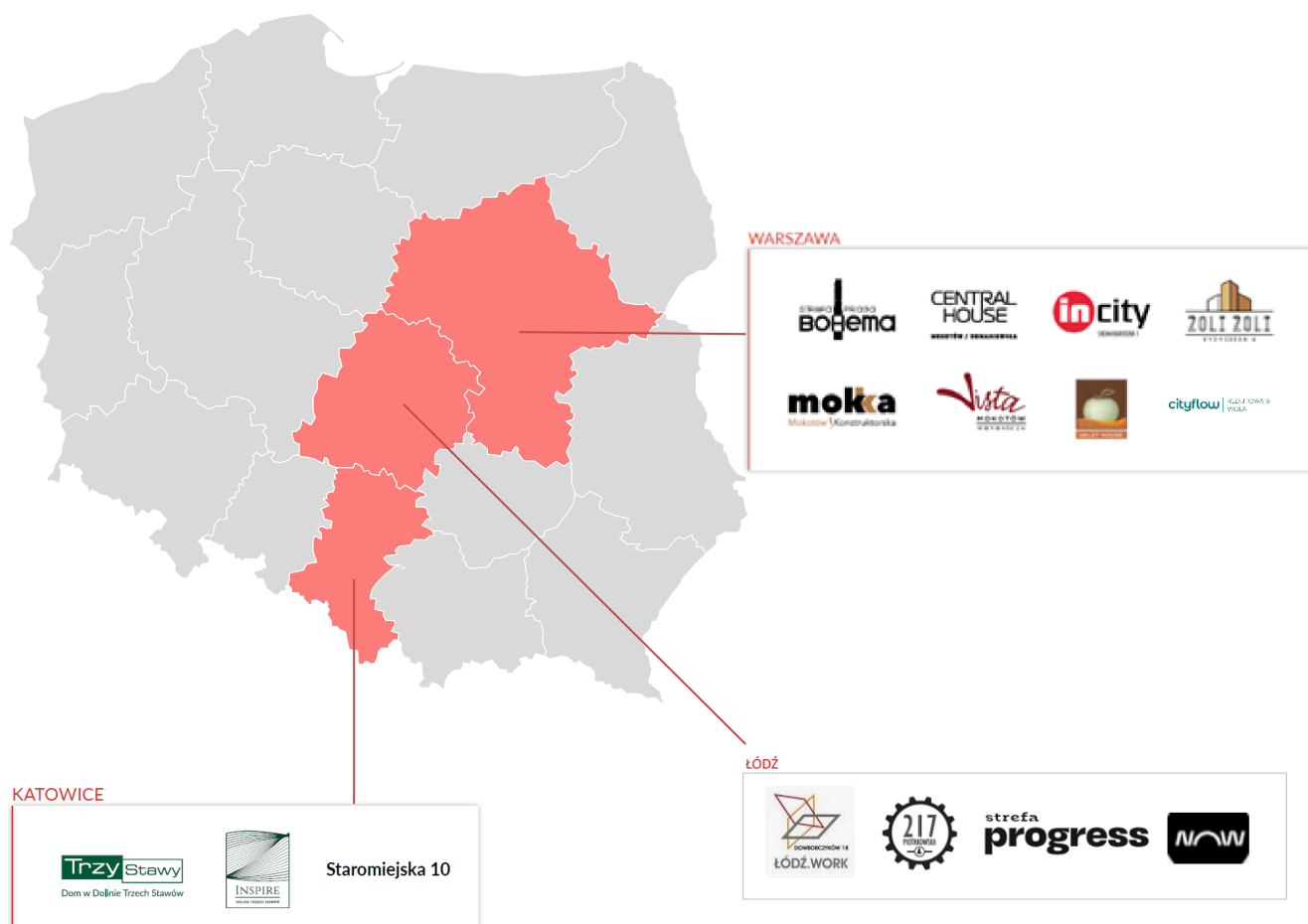
W kolejnym roku działalności, OKAM kontynuował dynamiczny rozwój i umocnił swą pozycję na warszawskim, łódzkim i katowickim rynku mieszkaniowym. Utrzymanie stałego wzrostu i rekordowych poziomów sprzedaży pozwoliło m.in. awansować deweloperowi w rankingach, emitować z sukcesem papiery dłużne czy prowadzić procesy związane z zakupami gruntów pod kolejne inwestycje.

Jesteśmy przekonani, że te kroki pozwolą nam zachować pozycję lidera na rynku deweloperskim oraz umożliwią tworzenie nowych, inspirujących przestrzeni mieszkalnych, zgodnych z naszymi wartościami ekologicznymi i społecznymi.

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

Grupa Spółek zależnych od OKAM CAPITAL Sp. o.o., objętych konsolidacją pełną, włączając spółkę dominującą liczy na datę bilansową 45 podmiotów. Zasadniczym przedmiotem działalności Spółek z Grupy, jak i całej Grupy jest działalność deweloperska, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomościami, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych. Siedzibą Spółki dominującej – tj. OKAM CAPITAL Sp. z o.o., jak i wszystkich Spółek z Grupy jest M. St. Warszawa. Jedyny wyjątek stanowią spółki GAL INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o., których siedzibą jest Łódź. Ponadto od 14 marca 2025 roku do Grupy dołączyły spółki z siedzibą we Włoszech: OKAM Italia S.R.L (dawniej TERRA Real Estate S.R.L.), Villoresi 11 S.R.L., Fucini 2 S.R.L., Crespi 10A S.R.L., OKAM Management S.R.L. oraz OKAM Italy S.R.L..

Spółki z Grupy realizują swoje projekty budowlane i inwestycyjne oraz pozostałe działania statutowe w Warszawie, Katowicach i Łodzi.



2. Podstawowe informacje o Grupie spółek OKAM CAPITAL Sp. z o.o.

2.1. Przedmiot działalności Spółek Grupy

Zasadniczym i przeważającym przedmiotem działalności Spółek z Grupy jest działalność deweloperska, tj. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych oraz o innym przeznaczeniu, przy czym prowadzona jest także działalność związana z obrotem nieruchomościami, najmem oraz komercjalizacją nieruchomości dla celów handlowych i usługowych oraz działalność o charakterze usługowym na potrzeby Grupy (jak np. działalność obsługi księgowej, obsługi prawnej czy profesjonalnych usług konsultingowych w dziedzinie budownictwa).

2.2. Zarząd spółki dominującej

W skład Zarządu spółki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o. o. na dzień 30 czerwca 2026 roku wchodził:

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

Po okresie objętym sprawozdaniem nastąpiła zmiana w Zarządzie spółki dominującej. 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.

2.3. Skład Grupy

W skład Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku wchodziły następujące spółki prawa handlowego:

Lp.	Nazwa Spółki	Nr KRS
1	OKAM CAPITAL Sp. z o.o.	0000350690
2	OKAM INCITY SP. Z O. O. S.K.A.	0000486949
3	LOKAFOP 333 Sp. z o. o.	0000375856
4	OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o. w likwidacji	0000280520
5	VILLANNA Sp. z o.o.	0000275325
6	GAL INVESTMENTS Sp. z o. o.	0000278333
7	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	0000299900
8	OKAM INCITY Sp. z o.o.	0000463250
9	OKAM 2013 Sp. z o.o. w likwidacji	0000490139
10	OKAM 2015 Sp. z o.o. w likwidacji	0000489310
11	OKAM 2016 Sp. z o.o.	0000512527
12	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	0000506087
13	PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	0000534010

14	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. w likwidacji	0000504408
15	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
16	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
17	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
18	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
19	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
20	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
21	R 6 Offices Sp. z o. o.	0000292705
22	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
23	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
24	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
25	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
26	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632
27	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
28	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
29	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	0000728069
30	OKAM INSPIRE II Sp. z o.o.	0000861060
31	OKAM INSPIRE III Sp. z o.o.	0000864003
32	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
33	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
34	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
35	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
36	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
37	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 30.01.2026 r.)	0000985383
38	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	0000988076
39	OKAM P71 Sp. z o.o.	0001108658
40	OKAM VOLT Sp. z o.o.	0001186656
41	OKAM CITY Sp. z o.o.	0000989222
42	OKAM CITY I Sp. z o.o.	0000904976
43	OKAM CITY II Sp. z o.o.	0000906169
44	OKAM CITY III Sp. z o.o.	0000905608
45	OKAM CITY IV Sp. z o.o.	0000905613
46	OKAM CITY I Sp. z o.o. Sp. j.	0000915095
47	REALBID Sp. z o.o.	0000868735
48	F.S.O. ENERGY HUB Sp. z o.o.	0001101914
49	OKAM ITALIA S.R.L. (dawniej TERRA REAL ESTATE S.R.L.)	13635640967
50	VILLORESI 11 S.R.L.	13126360968
51	FUCINI 2 S.R.L.	14261680962
52	CRESPI 10A S.R.L.	13836690969
53	OKAM MANAGEMENT S.R.L.	13650430963
54	OKAM ITALY S.R.L.	14152420965

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku

Grupa OKAM zamknęła pierwsze półrocze 2026 roku wynikiem sprzedaży na poziomie blisko 120 lokali. Wartość sprzedaży w tym okresie wyniosła prawie 115 milionów złotych.

Grupa sukcesywnie poszerza posiadany bank ziemi szacując, że całkowita powierzchnia gruntów – zarówno nabytych, jak i już posiadanych – umożliwi realizację inwestycji obejmujących ponad 2 100 lokali. Zakładana łączna wartość przychodów z projektów stanowiących bank ziemi Grupy wyniesie ok. 2,3 miliarda złotych. Powyższe nie uwzględnia inwestycji F.S.O. Park.

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółki z Grupy prowadziły działalność statutową.

Zarządy Spółek z Grupy, jak i Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. na bieżąco dokonywał przeglądu i oceny:

- bieżących projektów budowlanych w okresie ich przygotowania i realizacji;
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ziemi (land-bank);
- możliwie najlepszego wykorzystania istniejących zasobów ludzkich (human resources);
- optymalizacji finansowania działalności operacyjnej Spółek Grupy;
- potencjalnych inwestycji w postaci nieruchomości o charakterze działek budowlanych;
- potencjalnych lokalizacji nieruchomości komercyjnych.

3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec czerwca 2026 roku

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy OKAM CAPITAL za pierwsze półrocze 2026 r.:

32 mln

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży
na 30 czerwca 2026

1 538 mln

Suma bilansowa na 30 czerwca 2026

118

Lokali mieszkalnych sprzedanych
w pierwszym półroczu 2026 roku

950

Lokali w trakcie budowy

3.3. Nowa Polityka Jakości OKAM

Nowa Polityka Jakości OKAM to autorski program OKAM, którego celem jest poprawa komfortu życia i dbanie o środowisko naturalne. Jej celem jest wprowadzenie ulepszeń technologicznych, które mają poprawić komfort życia i zdrowie mieszkańców projektów zrealizowanych przez firmę OKAM, ale także włączają się w nurt szeroko zakrojonych działań na rzecz ochrony środowiska naturalnego. Nowa Polityka Jakości OKAM zakłada wyposażenie projektów mieszkaniowych w: rozwiązania mobilne i smart, tereny zielone do rekreacji i odpoczynku, system odprowadzania deszczówki, strefę mieszkańca, lokale fitness, tarasy na dachu.

Jest to nowatorski koncept na rynku deweloperskim, który zyskał sobie wielu zwolenników. Misja edukacyjna i proekologiczna to jedno z głównych założeń działalności firmy OKAM.

3.4. Kluczowe Inwestycje Spółek Grupy

3.4.1 BOHEMA

Przedsięwzięcie deweloperskie, które wpisuje się w program rewitalizacji warszawskiej Pragi. Zgodnie z założeniami na 4-hektarowym terenie dawnej fabryki kosmetyków firmy Pollena Uroda przy ul. Szwedzkiej w Warszawie powstaną mieszkania, biura, sklepy, kawiarenki, punkty usługowe oraz rozrywkowe, a XIX-wieczny budynek fabryki zyskał nowe życie.

- Pierwszy etap inwestycji został ukończony w 2020 roku, a oddanie trzech budynków mieszkalnych przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Bohema – Część A”, obejmującego 303 mieszkania odbyło się w pierwszym kwartale 2021 roku.



- Drugi etap inwestycji – „Bohema – część C”, w ramach którego powstały cztery, 6- i 7-kondygnacyjne budynki z 270 mieszkaniami o metrażach od 30 do 110 m²- został ukończony w IV kwartale 2022 roku, otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28 listopada 2022 roku. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania sprzedano 100% lokali w tej inwestycji. W drugiej połowie 2023 rozpoczęto zawieranie ostatecznych aktów przeniesienia własności. Na 30 czerwca 2026 dla blisko 100% lokali i pomieszczeń przynależnych zawarto umowy przeniesienia własności.





- Kolejny etap – Bohema B- składa się z dwóch części:

I. mieszkaniowo-usługowej, w skład której wchodzi 67 lokali mieszkalnych i 591 m² powierzchni komercyjnej. Przedaż lokali mieszkalnych i usługowych rozpoczęto w kwietniu 2021 r. W 2023 roku podpisana umowę z Generalnym Wykonawcą oraz rozpoczęto budowę inwestycji. Prace budowlane zostały ukończone w trzecim kwartale 2025 roku. Do końca czerwca 2026 roku

sprzedano 66 z 67 lokali mieszkalnych.

II. części biurowo-usługowej obejmującej 3,6 tys. m² powierzchni na sprzedaż lub wynajem. W 2023 roku zakończono budowę oraz przekazano lokale nabywcom, natomiast w 2024 roku zostały zawarte umowy przenoszące własność sprzedanych lokali. W aktywach spółki zostały dwa lokale usługowe, dla których w marcu 2025 roku zawarto umowę najmu.

- W 2022 r. Spółka Szwedzka E Sp. z o.o. rozpoczęła prace budowlane w zakresie ostatnich 3 etapów obejmujących rewitalizację dawnych terenów fabryki Pollena Uroda. Bohema D, E i F obejmuje 5 budynków o łącznej powierzchni 40,5 tys. m².
- W październiku 2021 roku doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży znaczącej części inwestycji BOHEMA – Strefa Praga, a mianowicie etapów D, E i F. Budowa została ukończona w czwartym kwartale 2024 roku, a inwestycja została przekazana w całości



Nabywcy. W marcu 2025 roku została zawarta ostateczna umowa sprzedaży inwestycji. Pomimo transakcji ta część inwestycji była także realizowana przez OKAM i współpracujących podwykonawców. Charakter, funkcjonalność jak i architektura tego wyjątkowego miejsca na mapie Warszawy zostały zachowane zgodnie z początkową wizją i założeniami projektu.

3.4.2. CENTRAL HOUSE

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka z Grupy – OKAM INWESTYCJE Sp. z o. o.- zakończyła fazę budowlaną przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą handlową „CENTRAL HOUSE” - które realizowane jest na nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Domaniewskiej 49. Realizacja projektu obejmowała wybudowanie 472 lokali mieszkalnych o powierzchni od 26 do 115 m² usytuowanych na 9 kondygnacjach. W inwestycji znalazło się również 540 miejsc parkingowych w 2-poziomowym garażu podziemnym, 96 miejsc dla rowerów w garażu podziemnym oraz 38 miejsc dla rowerów na poziomie parteru.



W marcu 2023 roku uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. W sierpniu 2023 roku rozpoczęto zawieranie ostatecznych umów sprzedaży dla lokali mieszkalnych. Do końca 2025 roku 100% własności dla lokali mieszkalnych. Narastające przychody ze sprzedaży wyniosły około 240 milionów złotych.

3.4.3. INSPIRE

ETAP III

Realizacja trzeciego etapu inwestycji Inspire obejmowała lata 2022-2024. W ramach tej fazy wybudowano jeden budynek mieszkalny, obejmujący blisko 3 600 m² powierzchni użytkowej. W dniu 30 lipca 2024 roku inwestycja uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie oraz rozpoczęto przekazywanie lokali klientom. W 2025 roku spółka zakończyła sprzedaż mieszkań, w ofercie pozostały jeszcze lokale usługowe. Do 31 grudnia 2025 przychody wyniosły ok 42,5 miliona złotych.



ETAP IV i V

Spółka w 2023 r. kontynuowała prace projektowe i przygotowawcze nad etapami IV i V, które są realizowane równocześnie. Docelowo realizacja INSPIRE zakłada siedem budynków ośmiopiętrowych z 421 mieszkaniami. W 2023 roku rozpoczęto sprzedaż tych etapów, obejmujących łącznie 187 lokali mieszkalnych. W grudniu 2023 została zawarta umowa o roboty budowlane, a prace rozpoczęły się w marcu 2024 roku. Do końca czerwca 2026 roku blisko 90% lokali mieszkalnych zostało zakontraktowanych na podstawie umów deweloperskich.



3.4.4. CITYFLOW

Realizacja inwestycji została podzielona na dwa etapy i obejmuje zagospodarowanie działki o łącznej powierzchni 3,8650 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Redutowej.

Na terenie inwestycji zaprojektowano zespół składający się z czterech budynków (po dwa budynki w każdym etapie) o zróżnicowanej wysokości od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych i dwóch kondygnacji podziemnych. Cały kompleks obejmie 739 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe, 2 kluby mieszkańca oraz ponad 900 miejsc parkingowych.

Uzupełnienie inwestycji będzie stanowiło zagospodarowanie terenów zielonych wraz z terenem rekreacyjnym, gdzie znajdą się place zabaw, miejsca integracji sąsiedzkiej, ogród sensoryczny oraz wybieg dla psów.

Do dyspozycji mieszkańców przewidziano wiele udogodnień, takich jak: wypożyczalnia rowerów i samochodów elektrycznych, paczkomat, stacje ładowania urządzeń elektrycznych, panele solarne oraz miejsce do pielęgnacji aut (carSPA w garażu podziemnym).



W grudniu 2023 roku została podpisana umowa z Generalnym Wykonawcą na realizację etapu drugiego. Prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2024, a w lipcu 2026 roku inwestycja uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Odbiory lokali rozpoczęły się w lipcu 2026, natomiast akty przeniesienia własności zaplanowane są od września 2026.

Na koniec czerwca 2026 roku odnotowano sprzedaż na poziomie: 99% lokali mieszkalnych w etapie pierwszym oraz 99% lokali mieszkalnych w etapie drugim.

W dniu 19 marca 2025 roku zostało wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji. Ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla etapu drugiego inwestycji zostało wydane w lipcu 2026 roku.

3.4.5. STREFA PROGRESS

W 2026 roku spółka kontynuowała sprzedaż zakończonego w 2024 roku przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Strefa Progress, zlokalizowanego w Łodzi. W ramach przedsięwzięcia powstało 5 budynków, w których znajduje się 256 mieszkań. Na koniec czerwca 2026 roku poziom sprzedaży wyniósł 93%. W I półroczu 2026 Spółka prowadziła również prace projektowe i przygotowawcze dotyczące realizacji drugiego i trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej.

Jednocześnie spółka prowadzi działalność polegającą na wynajmie przestrzeni komercyjnej. Obecnie w ramach przestrzeni dawnej odlewni żelaza Józefa Johna, zlokalizowanej w samym centrum miasta między ul. Piotrkowską 217 a al. Kościuszki 132, spółka oferuje na 8 000 m² funkcje biurowe, handlowe, usługowe i gastronomiczne.



3.4.6. NOW- DOWBORCZYKÓW 18

Projekt będzie składał się z 346 lokali mieszkalnych oraz około 850 m² powierzchni komercyjnej.

W 2026 r. Spółka z Grupy – OGC 1 Sp. z o.o. kontynuowała prace budowlane dotyczące realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Dowborczyków.

Inwestycja otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie w sierpniu 2026 r.

Na koniec czerwca 2026 roku zakontraktowano lokale mieszkalne o powierzchni odpowiadającej blisko 45% powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji.



3.4.7. ŁÓDŹ WORK

W 2026 r. Spółka z Grupy – Dowborczyków Offices Sp. z o.o., po zakończonej w 2023 r. fazie budowlanej inwestycji, polegającej na remoncie i przebudowie budynku „Hali fabrycznej” wraz z zagospodarowaniem terenu i przyłączykami w kompleksie fabryki Teodora Meyerhoffa przy ul. Dowborczyków 18 w Łodzi kontynuowała fazę komercjalizacji projektu. Inwestycja ŁÓDŹ.WORK oferuje do wynajęcia blisko 5 tys. m² w odrestaurowanym historycznym budynku w samym centrum Łodzi. Na dzień 30 czerwca 2026 r. udało się wynająć 90% dostępnej powierzchni.



3.4.8. JÓZEFOSŁAW



Nieruchomość została nabyta przez Grupę OKAM w marcu 2024 roku. Na około 11 ha działce w podwarszawskim Józefosławiu planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej z przestrzenią handlowo-usługową dostępną dla wszystkich mieszkańców i sąsiadów. Wielofunkcyjne osiedle charakteryzować się będzie niską zabudową od 2 do max. 4 pięter harmonijnie wkomponowaną w otoczenie. Docelowo w ramach inwestycji powstanie ok. 52 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań, w tym ok. 800 lokali mieszkalnych. Sercem projektu będzie kameralny, otwarty

rynek z różnorodnymi punktami handlowo-usługowymi, który stanie się naturalnym miejscem spotkań zarówno dla mieszkańców osiedla, jak i sąsiadujących zabudowań. Koncepcja zakłada również utworzenie pieszej alei handlowej oraz rozbudowanej sieci połączeń pieszych i rowerowych. Dodatkowo ok. 30% powierzchni inwestycji zostanie przeznaczona na starannie zaprojektowane tereny zielone, podnoszące jakość życia przyszłych mieszkańców oraz estetykę całego obszaru.

3.4.9. PRESTIA I PRESTIGE PARK

W 2024 roku Spółka nabyła nieruchomość w województwie łódzkim w Łodzi, przy ulicy Przędzalnianej 71 pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej. Realizacja przedsięwzięcia planowana jest w dwóch etapach:

PRESTIA – realizacja będzie polegała na adaptacji istniejącego budynku Przędzalni Scheiblera na nowoczesną przestrzeń ukierunkowaną na seniorów. W inwestycji znajdą się przestrzenie wspólne służące aktywizacji seniorów, takie jak: sale ćwiczeń, sale fitness, gabinety rehabilitacyjne. Charakterystyczny dla inwestycji będzie również dostęp do wielu udogodnień, np. usługi concierge, salonik kosmetyczny, biblioteka, jadalnia, strefa wellness z sauną i grotą solną. Atutem projektu będą także zielone tereny zewnętrzne z ogrodami sensorycznymi czy siłownią. Docelowo, w ramach rewitalizacji istniejącego budynku powstanie około 250 apartamentów. W 2025 roku prowadzone były prace projektowe, natomiast rozpoczęcie budowy planowane jest w drugiej połowie 2026 roku.



PRESTIGE PARK – drugi etap inwestycji zlokalizowanej w łódzkim Księżym Młynie. Realizacja obejmuje wybudowanie około 150 lokali mieszkalnych oraz planowana jest na lata 2028 - 2030.

3.4.10. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK STOWARZYSZONYCH

F.S.O. PARK

Od 2021 roku Grupa OKAM z sukcesem zarządza projektem F. S. O. PARK, zlokalizowanym na warszawskiej Pradze Północ. Projekt F.S.O. PARK jest częścią długofalowego planu przekształcenia terenów dawnej Fabryki Samochodów Osobowych o łącznej powierzchni ponad 62 ha. Docelowo powstanie tu nowoczesna, wielofunkcyjna dzielnica z mieszkaniami, biurami, usługami i centralnym 10 ha ogólnodostępnym parkiem wraz z terenami rekreacyjnymi, otwartymi placami miejskimi. Łącznie 20 ha zieleni na terenie całej nieruchomości. W nowej dzielnicy powstanie ok. 12.000 mieszkańców. W F.S.O. PARK przewidziano elementy zrównoważonej gospodarki wodnej – zbiorniki retencyjne i ogród deszczowy. Przestrzeń projektowana jest w sposób ograniczający ruch samochodowy, z priorytetem dla mieszkańców, pieszych i rowerzystów. Realizacja całego przedsięwzięcia została zaplanowana etapowo i realizowana będzie przez następnych 20-25 lat.



W styczniu 2026 roku, podczas sesji Rady m.st. Warszawy odbyło się końcowe głosowanie dotyczące procedury Lex Deweloper dla inwestycji realizowanej na terenach dawnej Fabryki Samochodów Osobowych na Pradze-Północ. Poza mieszkaniami w tym miejscu zostanie wybudowana nowa szkoła podstawowa, fragment parku i infrastruktura drogowa. Głosowanie było ostatnim etapem niemal 4-letniego procesu, który poprzedził rozpoczęcie transformacji jednej z największych przemysłowych działek w stolicy. Objęty procedurą Lex Deweloper obszar zajmuje powierzchnię 15,6 ha i położony jest na warszawskiej Pradze-Północ – między ul. Jagiellońską a linią kolejową i planowaną ul. Gołędzinowską Bis. To największy projekt realizowany w ramach zapisów Lex Deweloper w Polsce, który stanowi etap I całego zagospodarowania terenu dawnej FSO. W ramach etapu I zostanie wybudowane około 1 900 mieszkań w 23 budynkach, a także ponad 60 lokali handlowo-usługowych wraz z ok. 4 ha zieleni. W etapie I projektu F.S.O. PARK powstanie również nowa infrastruktura drogowa, w tym fragment ul. Gołędzinowskiej Bis wraz z chodnikami, ścieżką rowerową, przystankami i przejściami dla pieszych a także z miejscami postojowymi.

F.S.O. ENERGY HUB

F.S.O. ENERGY HUB Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której głównym celem jest realizacja projektów związanych z wytwarzaniem, dystrybucją i sprzedażą energii elektrycznej i ciepłej oraz wdrażanie i rozpowszechnianie ekologicznych rozwiązań służących bieżącemu utrzymaniu nieruchomości. Działalność spółki skupia się na realizacji projektów związanych z efektywnością energetyczną oraz zeroemisyjnością w budownictwie mieszkaniowym i komercyjnym. Inicjatywa jest kolejnym krokiem OKAM w kierunku promowania i rozwijania proekologicznych rozwiązań.

OKAM ITALIA

W marcu 2025 roku OKAM CAPITAL objął udziały w Terra Real Estate S.R.L. (obecnie Okam Italia S.R.L.), spółce deweloperskiej realizującej projekty mieszkaniowe w Mediolanie. W grudniu 2025 roku Spółka objęła dodatkowe udziały, zwiększając swój udział do 51,77%.

W ramach reorganizacji struktury przeprowadzonej w grudniu 2025 roku nastąpiły zmiany nazw spółek w grupie: Terra Real Estate S.R.L. zmieniła nazwę na OKAM ITALIA S.R.L., Terra Holding S.R.L. na OKAM ITALY S.R.L., a Terra Management S.R.L. na OKAM MANAGEMENT S.R.L. Reorganizacja ma na celu ujednolicenie brandingu w ramach Grupy OKAM.

W portfelu Spółki znajduje się 5 projektów deweloperskich, w tym jeden ukończony (Villoresi) oraz cztery w fazie przygotowawczej (Fuccini - 42 mieszkań, Meli - 22 mieszkania, Prandina - 29 mieszkań, Crespi - 75 apartamentów), łącznie obejmujących 168 lokali mieszkalnych.

3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Na dzień 30 czerwca 2026 r. zatrudnienie w spółkach z GK Okam Capital wynosiło 50 osób.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w pierwszej połowie 2026 roku

4.1. Pozwolenia na użytkowanie

W 2026 roku trzy kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. W związku z tym, że miało to miejsce po 30 czerwca 2026, zostały one opisane w punkcie 7.2. niniejszego Sprawozdania z działalności.

4.2. Emisja obligacji przez OKAM Capital Sp. z o.o.

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.

4.3. 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.

4.4. Rejestracja obligacji na Catalyst

W 2024 roku dwie spółki z Grupy OKAM zadebiutowały za rynku Catalyst. Debiut na rynku Catalyst to niezwykle ważny moment w jubileuszowym 20 roku istnienia firmy, jest to naturalny krok w dalszym rozwoju na rynkach finansowych. Wprowadzenie obligacji na rynek Catalyst wsparło jednocześnie realizację ambitnych deweloperskich planów OKAM. W 2026 roku Grup OKAM kontynuowała przyjętą strategię rozwoju, koncentrując się na dalszym pozyskiwaniu finansowania poprzez emisję obligacji. Kolejna emisja realizowana w 2026 roku była również rejestrowana na Catalyst, co zapewniło jej transparentność oraz dostępność dla inwestorów.



4.5. Likwidacja spółek zależnych

Dnia 1 września 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Inspire IV Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki. Spółka została wykreślona z KRS z dniem 30.01.2026 roku.

Dnia 1 stycznia 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam 2013 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłojem Wiśniewskim za rep. A nr 2/2026.

Dnia 1 stycznia 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Okam 2015 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłojem Wiśniewskim za rep. A nr 3/2026.

Dnia 1 stycznia 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafor 401 z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2 na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Marcin Michalec zostali powołani na likwidatorów spółki. Protokół Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Bartłojem Wiśniewskim za rep. A nr 1/2026.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień 30 czerwca 2026 w portfelu spółek z Grupy OKAM znajduje się kilkanaście projektów, zakładających wybudowanie w latach 2026 - 2027 łącznie blisko 1 000 lokali. W roku 2026 i w kolejnych latach Zarząd OKAM CAPITAL Sp. z o.o. planuje umocnienie pozycji Grupy na polskim rynku deweloperskim oraz zamierza kontynuować działalność statutową i realizować projekty budowlane w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz projekty na rynku nieruchomości komercyjnych. W ocenie Zarządu Grupa OKAM posiada zasoby, w tym finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. W celu zwiększenia banku ziemi OKAM aktywnie poszukuje nowych gruntów inwestycyjnych.

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy OKAM CAPITAL

Okres obrotowy kończący się 30 czerwca 2026 r. zamknął się skonsolidowaną stratą netto w kwocie 25.809.490,94 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.538.032.915,81 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Wykazana strata za pierwsze półrocze ma charakter przejściowy i wynika przede wszystkim z harmonogramu realizacji inwestycji oraz momentu rozpoznania przychodów. Zakończenie trzech inwestycji nastąpiło w lipcu i sierpniu 2026 roku, w związku z czym związane z nimi przychody zostaną ujęte w wynikach drugiego półrocza. Podsumowując, ujemny wynik za pierwsze półrocze nie wskazuje pogorszenia sytuacji finansowej Grupy, ale jest efektem przesunięcia w czasie momentu rozpoznania przychodów z tytułu prowadzonych inwestycji. Spółki z Grupy nie posiadają przeterminowanych zobowiązań wobec kontrahentów krajowych i zagranicznych, jak również wobec Skarbu Państwa, a płynność finansowa jest zachowana. Zarząd Grupy OKAM planuje zwiększanie poziomu kapitałów własnych w kolejnych okresach, a także stabilne powiększanie sumy bilansowej dzięki pozyskaniu nowych projektów.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego obliczony jako stosunek łącznej wartości długu netto do kapitału własnego wynosi ok. (-0,27). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM CAPITAL za pierwszą połowę 2026 roku.

W poniższych tabelach prezentujemy wybrane wskaźniki finansowe oraz wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy OKAM Capital na dzień 30 czerwca 2026 roku.

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

	stan na 30.06.2026	dane porównawcze
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	1,56	1,76
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK SZYBKIEJ PŁYNNOŚCI	0,61	0,67
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy oraz RMK do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK POKRYCIA MAJĄTKU KAPITAŁAMI WŁASNYMI		
kapitał własny do aktywów ogółem	0,40	0,45
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO	1,46	1,16
zobowiązania ogółem do kapitału własnego		

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO 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	423 288	98 524	448 797	106 181
Aktywa obrotowe	1 114 745	259 466	991 826	234 657
Aktywa razem	1 538 033	357 990	1 440 622	340 839
Kapitał własny	614 317	142 988	648 116	153 339
Kapitały mniejszości	29 000	6 750	38 962	9 218
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	894 716	208 253	753 544	178 282
Pasywa razem	1 538 033	357 990	1 440 622	340 839

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	31 649	7 459	350 366	82 803
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	23 681	5 581	195 660	46 241
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 968	1 878	154 706	36 562
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 222)	(524)	136 170	32 182
Zysk (strata) brutto	(26 299)	(6 198)	96 638	22 839
Zysk (strata) netto	(25 809)	(6 083)	59 339	14 024

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	66 529	15 679	92 775	21 926
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(13 839)	(3 261)	5 505	1 301
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	4 061	957	(61 772)	(14 599)
D. Przepływy pieniężne netto razem	56 752	13 375	36 508	8 628
E. Środki pieniężne na początek okresu	325 372	76 681	239 295	56 554
F. Środki pieniężne na koniec okresu	382 123	90 055	276 587	65 367

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

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

7.1. Konflikt zbrojny w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie

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 zbrojeniowego 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.

7.2. Pozostałe ważne wydarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym prawomocne decyzje o pozwoleniu na użytkowanie uzyskały następujące inwestycje z Grupy Kapitałowej:

- w Warszawie: Cityflow 2 (lipiec 2026),
- w Katowicach: Inspire 4 i 5 (lipiec 2026) oraz
- w Łodzi: NOW (sierpień 2026).

W lipcu 2026 roku rozpoczęto przekazania lokali dla dwóch zakończonych inwestycji, tj. Cityflow (etap 2) w Warszawie oraz Inspire IV i V w Katowicach. W związku z powyższym w drugiej połowie 2026 roku zostaną rozpoznane przychody ze sprzedaży dla wskazanych inwestycji. Dodatkowo, w sierpniu 2026 pozwolenie na użytkowanie uzyskała kolejna inwestycja – NOW w Łodzi. W tym samym miesiącu rozpoczął się proces przekazywania lokali nabywcom w tej inwestycji.

Po 30 czerwca 2026 roku miało także miejsce zamknięcie kolejnej emisji obligacji Okam Capital, co zostało opisane w punktach 4.2. oraz 4.3. niniejszego Sprawozdania z działalności.

8. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie dotyczy.

9. Oddziały (zakłady) posiadane przez Grupę

Spółki należące do Grupy Kapitałowej nie posiadają oddziałów.

10. Instrumenty finansowe i czynniki ryzyka

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

➔ ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej polega na kontroli i zmniejszaniu ryzyka poniesienia strat w wyniku wahań stóp procentowych. Celem strategii zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest optymalizacja kosztów zadłużenia, z którego korzysta Grupa. Grupa pozyskuje finansowanie w postaci oprocentowanych pożyczek, kredytów bankowych oraz emisji obligacji, ponosi więc w tym zakresie ryzyko zmiany stopy procentowej. W odniesieniu do kredytów bankowych oraz wyemitowanych obligacji, oprocentowanie oparte jest o stopę WIBOR 3M lub WIBOR 6M. W 2026 roku Grupa nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych. Ze względu na planowane saldo zadłużenia z tytułu kredytów Grupa oceniła to ryzyko jako niskie.

➔ ryzyko walutowe

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

➔ ryzyko kredytowe

W ocenie Zarządu Spółki dominującej, Spółka dominująca oraz jednostki zależne, z racji charakteru prowadzonej działalności, są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe. Głównym obszarem działalności Grupy jest sprzedaż mieszkań, miejsc parkingowych oraz lokali usługowych. W zdecydowanej większości, Grupa podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale. Jednocześnie Grupa posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość 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 Grupy 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.

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

- ➔ czynniki makroekonomiczne: wyniki finansowe Grupy uzależnione są od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa 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, osiąganego wyniki i sytuację finansową Grupy.
- ➔ ograniczenie przez banki dostępności do kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, uzależnienie popytu od programów rządowych wspierających nabycie nieruchomości. Zmiany sytuacji na rynku bankowym, kształtowanie się parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy.
- ➔ wydłużające się procedury administracyjne dotyczące decyzji, pozwoleń czy uzgodnień mające wpływ na realizowane projekty.
- ➔ ryzyko spadku cen mieszkań: Wpływ na osiąganego przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność mają również ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od: sytuacji makroekonomicznej, popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach, zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali, dostępności finansowania, oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu, przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości. Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju. Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Poręczyciel zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.
- ➔ ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich: projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji

inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: 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 Poręczyciela, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy.

➔ ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich. W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż:

- realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników,
- realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone,
- warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych,
- wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości,
- wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

➔ ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych. Roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów deweloperskich są wykonywane przez wyspecjalizowane firmy budowlane w formule generalnego wykonawcy, a czasami w zakresie wyodrębnionych technologicznie części procesu inwestycyjnego. Grupa pełni bieżący nadzór nad realizacją robót budowlanych, ale nie jest w stanie w każdym przypadku zapewnić, że zlecone prace zostaną wykonane bez opóźnień i w uzgodnionych terminach. Wykryte nieprawidłowości w wykonywaniu zleconych prac, jak również opóźnienia ich realizacji przez wykonawcę przyczyniać się mogą do wzrostu kosztów projektu jak również skutkować mogą przesunięciem terminu zakończenia projektu i perturbacjami natury rynkowej. W przypadku poważnych zakłóceń w realizacji projektu –opóźnień czy nieprawidłowej realizacji prac –Grupa ma prawo wypowiedzenia umowy o wykonanie robót budowlanych i zastąpienia podwykonawcy, który wykonał swoje prace nierzetelnie lub dopuszcza do znacznych opóźnień. Należy jednak zawsze pamiętać, iż zmiana wykonawcy prowadzi do wzrostu kosztów oraz znacznych opóźnień w realizacji budowy. Podniesienie kosztów każdego realizowanego projektu deweloperskiego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywę rozwoju Grupy.

- ➔ ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji. Grupa prowadzi swoją działalność w branży, która jest narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych. Jednocześnie ewentualny wzrost podaży mieszkań, niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju grupy nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników. Grupa dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie) oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych. Jednocześnie Grupa na bieżąco monitoruje rynek nieruchomości korzystając z wypracowanych wewnętrznych narzędzi.

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Grupy. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

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

Warszawa,

Signed by /
Podpisano przez:

Zarząd jednostki dominującej OKAM CAPITAL Sp. z o.o.:



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

Arie Koren – Prezes Zarządu

Signed by /
Podpisano przez:



Anna Watkowska

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

Anna Watkowska – Członek Zarządu



Signed by / Podpisano przez:

Joanna Maria Szafranek

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

Joanna Szafranek- Członek Zarządu



Signed by / Podpisano przez:

Piotr Stanisław Tuzinek

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

Piotr Tuzinek- 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