

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL

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



Szanowni Państwo,

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



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

Od początku działalności na polskim rynku nieruchomości przyświeca nam idea tworzenia projektów odpowiadających potrzebom nabywców – w atrakcyjnych lokalizacjach największych miast w Polsce, o ciekawej architekturze i wysokim standardzie oraz z poszanowaniem genius loci, ducha i historii miejsca. Nasze podejście do działalności deweloperskiej opiera się również na tworzeniu przestrzeni sprzyjających budowaniu społeczności w miejscach do życia, nie tylko do zamieszkania.

Dziś OKAM postrzegany jest jako solidny deweloper, realizujący projekty w atrakcyjnych lokalizacjach, o wysokich standardach i licznych atutach. Dzięki postawie otwartej na klienta i dbałości o jakość, wyróżniamy się na tle firm konkurencyjnych. Możemy poszczycić się wyjątkowymi projektami rewitalizacyjnymi, wśród których znajduje się łódzki budynek biurowy ŁÓDŹ.WORK, wielofunkcyjna przestrzeń Strefa PROGRESS czy warszawska inwestycja BOHEMA-Strefa Praga. Od 2018 roku rozwijamy Nową Politykę Jakości OKAM, stanowiącą wyraz społecznej odpowiedzialności biznesu, w ramach której prowadzimy projekty w nurcie proekologicznych oraz funkcjonalnych rozwiązań wpływających na środowisko i komfort życia mieszkańców.

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

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

Z kolei w ramach IV i V etapu INSPIRE – największej inwestycji mieszkaniowej OKAM w Katowicach, w 2025 roku kontynuowano budowę 187 mieszkań o komfortowych udogodnieniach i ekologicznych rozwiązaniach. Fantastyczna lokalizacja w Dolinie Trzech Stawów gwarantuje mieszkańcom bezpośredni kontakt z naturą przy jednoczesnej bliskości centrum miasta.

W 2025 r. trwały również prace projektowe związane z realizacją inwestycji PRESTIA Rezydencje Senioralne. Jest to projekt, który powstanie przy ul. Przędzalnianej w Łodzi, w historycznej dzielnicy Księży Młyn. Jest to pierwszy w Polsce projekt stworzony z myślą o seniorach, łączący niezależność własnego apartamentu z bezpieczeństwem profesjonalnej opieki. Inwestycja wpisuje się w koncepcję rozwoju nowej sieci rezydencji senioralnych pod marką PRESTIA. Celem projektu jest tworzenie otwartych, integracyjnych przestrzeni, w których seniorzy pozostają aktywną częścią społeczności.

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

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

Wyniki operacyjne i finansowe Grupy potwierdzają, że OKAM jest firmą o solidnych fundamentach, bezpiecznej strukturze finansowania i bardzo dobrych perspektywach. Trzeci rok z rzędu skonsolidowane przychody Grupy OKAM są najwyższymi w historii działalności i wyniosły ponad 490 mln zł. Zdecydowany wpływ na ten bardzo dobry wynik miał przede wszystkim większy wolumen przekazania ale także wyższe ceny transakcyjne w segmencie deweloperskim, które jesteśmy w stanie osiągnąć dzięki oferowaniu klientowi produktu o wysokiej jakości.

Patrząc w przyszłość, dostrzegamy zarówno wyzwania, jak i nowe możliwości rozwoju. W poprzednich latach w OKAM sukcesywnie powiększaliśmy nasz bank ziemi o działki w aglomeracji warszawskiej, w Łodzi i Katowicach. Dzięki nim, a także już posiadanym nieruchomościom w banku ziemi, w kolejnych latach prognozujemy realizację inwestycji obejmujących blisko 2300 lokali, co przełoży się na ponad 2 miliardy złotych przychodów.

Podsumowując, naszym priorytetem pozostaje realizacja projektów o wysokiej jakości, odpowiadających na potrzeby klientów oraz wpisujących się w ideę zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem dla środowiska i ekologii. Utrzymanie stałego wzrostu pozwoliło m.in. emitować z sukcesem papiery dłużne, zdobywać nagrody i wyróżnienia w konkursach, czy realizować zakupy gruntów pod kolejne inwestycje. Jesteśmy przekonani, że rok 2026 przyniesie dalszy rozwój OKAM. Dołożymy wszelkich starań, aby nasze ambitne plany zostały zrealizowane w całości.

Dziękuję za okazane zaufanie oraz zainteresowanie działalnością Grupy OKAM oraz zachęcam do zapoznania się z załączonym raportem za rok 2025.

Z wyrazami szacunku,
Arie Koren,
Prezes Zarządu Spółki dominującej

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawowe informacje o 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 okresie objętym sprawozdaniem
 - 3.2. Wybrane dane liczbowe na koniec grudnia 2025 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
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 TRZECH STAWÓW oraz INSPIRE, a także zakupioną w listopadzie 2024 roku inwestycję przy ulicy Floriana.

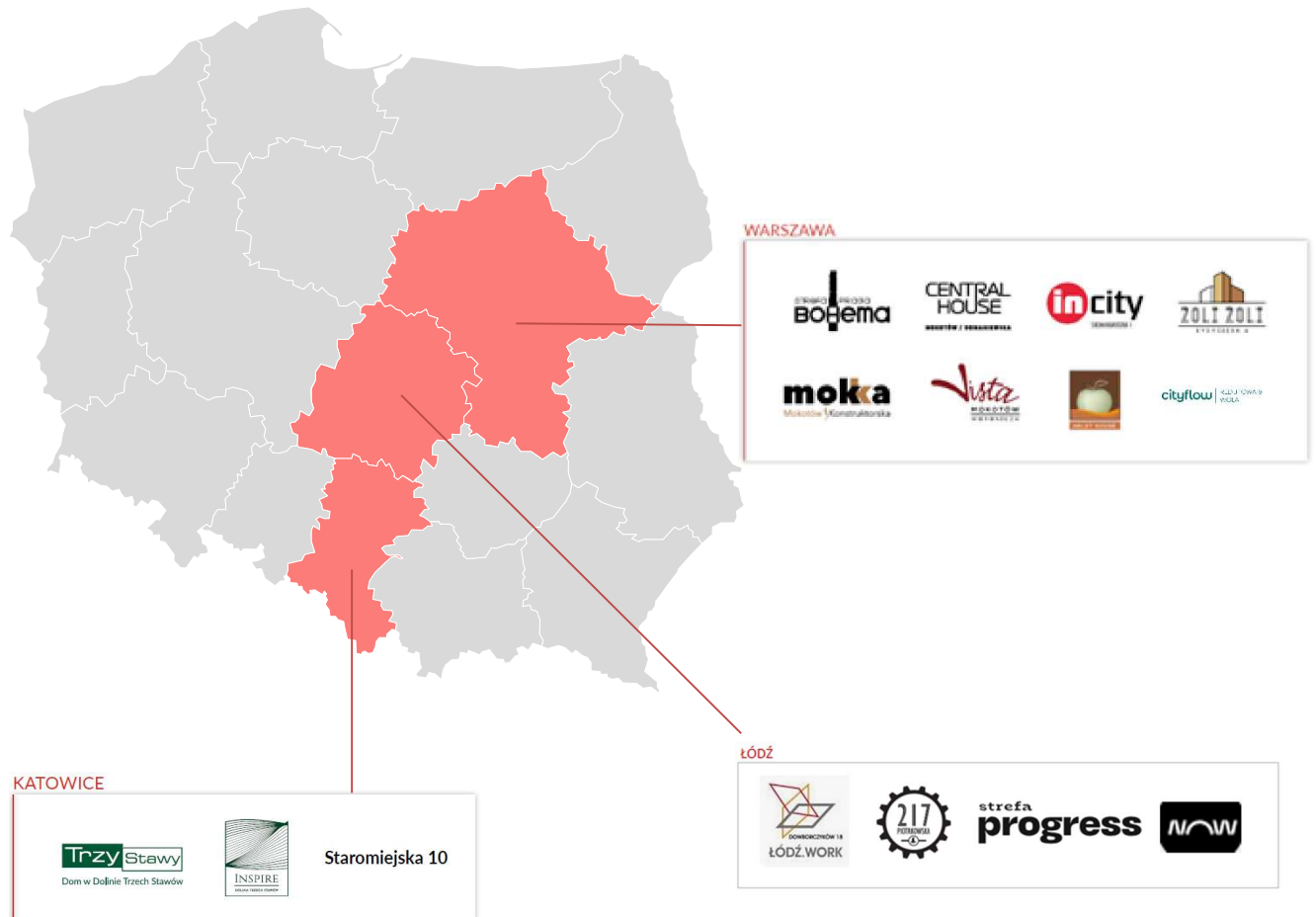
W kolejnym roku działalności, OKAM kontynuował dynamiczny rozwój i umocnił swą pozycję na warszawskim, łódzkim i katowickim rynku mieszkaniowym. Utrzymanie stałego wzrostu i rekordowych poziomów sprzedaży pozwoliło m.in. awansować deweloperowi w rankingach, emitować z sukcesem papiery dłużne czy prowadzić 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 46 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: TERRA Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia 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 OKMA CAPITAL Sp. z o. o. na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodził:

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

W okresie objętym sprawozdaniem oraz po dacie bilansowej do momentu sporządzenia niniejszego sprawozdania nie było zmian w zarządzie spółki dominującej.

2.3. Skład Grupy

W skład Grupy w 2025 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	OKAM DEVELOPMENT Sp. z o. o. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 14.11.2025 r.)	0000279992
4	LOKAFOP 333 Sp. z o. o.	0000375856
5	OKAM INVESTMENTS Sp. z o. o. w likwidacji	0000280520
6	VILLANNA Sp. z o.o.	0000275325
7	GAL INVESTMENTS Sp. z o. o.	0000278333
8	OKAM TRZY STAWY Sp. z o.o.	0000299900
9	OKAM INCITY Sp. z o.o.	0000463250
10	OKAM 2013 Sp. z o.o. w likwidacji	0000490139
11	OKAM 2015 Sp. z o.o. w likwidacji	0000489310
12	OKAM 2016 Sp. z o.o.	0000512527
13	EUROPEAN PROPERTY SPOT Sp. z o.o.	0000506087

14	PROPERTY INVEST POLAND Sp. z o.o.	0000534010
15	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. w likwidacji	0000504408
16	LOKAFOP 401 Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 03.10.2025 r.)	0000484292
17	OKAM 2018 Sp. z o.o.	0000540774
18	OKAM 2019 Sp. z o.o.	0000546436
19	OKAM 2020 Sp. z o.o.	0000551619
20	K 7 Sp. z o.o.	0000556948
21	W 33 Sp. z o.o.	0000556973
22	RESTAURA SZWEDZKA Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 07.02.2025 r.)	0000244436
23	OKAM ACADEMICUS Sp. z o.o.	0000628326
24	R 6 Offices Sp. z o.o.	0000292705
25	OKAM 2021 Sp. z o.o.	0000654890
26	OKAM INWESTYCJE Sp. z o.o.	0000655093
27	SZWEDZKA A Sp. z o.o.	0000693955
28	SZWEDZKA A Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 23.12.2025 r.)	0000583026
29	SZWEDZKA B Sp. z o.o.	0000693816
30	SZWEDZKA C Sp. z o.o.	0000696632
31	SZWEDZKA D Sp. z o.o.	0000693912
32	SZWEDZKA E Sp. z o.o.	0000694038
33	OKAM 2024 Sp. z o.o. w likwidacji	0000728069
34	OKAM INSPIRE II	0000861060
35	OKAM INSPIRE III	0000864003
36	OKAM GLOBAL COMMERCIAL Sp. z o.o.	0000548418
37	OGC 1 Sp. z o.o.	0000557015
38	OGC 2 Sp. z o.o.	0000551602
39	DOWBORCZYKÓW OFFICES Sp. z o.o.	0000705049
40	OKAM OFFICES Sp. z o.o.	0000890004
41	OKAM INSPIRE IV Sp. z o.o. w likwidacji (wykreślenie z KRS: 30.01.2026 r.)	0000985383
42	OKAM INSPIRE V Sp. z o.o. w likwidacji	0000988076
43	OKAM P71 Sp. z o.o.	0001108658
44	OKAM Volt Sp. z o.o.	0001186656
45	OKAM City Sp. z o.o.	0000989222
46	OKAM City I Sp. z o.o.	0000904976
47	OKAM City II Sp. z o.o.	0000906169
48	OKAM City III Sp. z o.o.	0000905608
49	OKAM City IV Sp. z o.o.	0000905613
50	OKAM City I Sp. z o.o. Sp. j.	0000915095
51	Realbid Sp. z o.o.	0000868735
52	F.S.O. Energy Hub Sp. z o.o.	0001101914
53	TERRA Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.)	13635640967
54	Villoresi 11 S.R.L.	13126360968
55	Fucini 2 S.R.L.	14261680962
56	Crespi 10A S.R.L.	13836690969

57 OKAM Management S.R.L.	13650430963
58 OKAM Italy S.R.L.	14152420965

3. Działalność Grupy

3.1. Działalność Grupy w 2025 roku.

Grupa OKAM zamknęła rok 2025 wynikiem sprzedaży na poziomie blisko 380 lokali. Wartość sprzedaży w tym okresie wyniosła prawie 375 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 2025 roku Spółki z Grupy prowadziły działalność statutową.

Zarządy zarówno poszczególnych 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 2025 roku

Poniżej prezentujemy wybrane dane liczbowe dla Grupy Okam CAPITAL za rok 2025:

492 mln

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży
na 31 grudnia 2025

1 441 mln

Suma bilansowa na 31 grudnia 2025r.

372

Lokali mieszkalnych sprzedanych
w 2025 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. Polityka Nowej 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 zyska 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 2022r., otrzymując prawomocne pozwolenia na użytkowanie w dniu 28 listopada 2022 r. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania sprzedano 100% lokali w tej inwestycji. W drugiej połowie 2023 rozpoczęto zawieranie ostatecznych aktów przeniesienia własności. Na koniec grudnia 2025 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. Przesprzedaż 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 2025 roku

sprzedano 61 z 67 lokali mieszkalnych. Do końca kwietnia 2026 roku sprzedano kolejnych 5 lokali.

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-piętrowym 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 41,5 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 grudnia 2025 roku blisko 75% 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 zakończenie drugiego etapu inwestycji planowane jest na drugi kwartał 2026.

Na koniec grudnia 2025 roku odnotowano sprzedaż na poziomie: 98% lokali mieszkalnych w etapie pierwszym oraz 85% lokali mieszkalnych w etapie drugim.

W dniu 19 marca 2025 roku zostało wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie dla pierwszego etapu inwestycji.

3.4.5. STREFA PROGRESS

W 2025 roku spółka kontynuowała sprzedaż zakończonego rok wcześniej przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Strefa Progress, zlokalizowanego w Łodzi. W ramach przedsięwzięcia powstało 5 budynków, w których znajduje się 256 mieszkań. Na koniec 2025 roku poziom sprzedaży wyniósł 92%. W 2025 roku 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 347 lokali mieszkalnych oraz około 850 m² powierzchni komercyjnej.

W 2025 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.

Zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacja inwestycji zakończy się w trzecim kwartale 2026r.



Na koniec grudnia 2025 roku zakontraktowano lokale o powierzchni odpowiadającej około 45% całkowitej powierzchni inwestycji.

3.4.7. ŁÓDŹ WORK

W 2025 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 31 grudnia 2025 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 przeznaczone 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 mieszkań. 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 2 050 mieszkań w 23 budynkach, a także ponad 60 lokali handlowo-usługowych wraz z 6,3 ha zieleni, w tym fragment centralnego parku o wielkości ponad 2 ha. 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 ujednoczenie brandingu w ramach Grupy OKAM.

Na koniec 2025 roku w portfelu Spółki znajduje się 5 projektów deweloperskich, w tym jeden ukończony (Villoresi) oraz cztery w fazie przygotowawczej (Fuccini - 35 mieszkań, Meli - 22 mieszkania, Prandina - 29 mieszkań, Crespi - 75 apartamentów), łącznie obejmujących 161 lokali mieszkalnych.

3.5. Zatrudnienie w Spółkach Grupy

Przeciętne zatrudnienie – tj. przeciętna ilość osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w roku 2025 wynosiła 53 pełne etaty, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 r. zatrudnione były 54 osoby.

4. Najważniejsze wydarzenia z działalności Grupy w 2025 roku

4.1. Pozwolenia na użytkowanie

W 2025 roku kolejne inwestycje z Grupy Kapitałowej otrzymały pozwolenia na użytkowanie. Prawomocne decyzje uzyskały inwestycje w Warszawie: Cirtyflow 1 oraz Warzelnia by Bohema.

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

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

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

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

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

4.3. Przedterminowy wykup obligacji przez OKAM Incity Sp. z o.o. S. K. A.

W dniu 23 maja 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, na mocy której spółka OKAM Incity Sp. z o. o. S. K. A. w dniu 12 czerwca 2025 roku dokonała wcześniejszego wykupu wszystkich 27.000 sztuk Obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27 milionów złotych, wyemitowanych zgodnie z Warunkami Emisji z dnia 7 lipca 2023 roku.

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 2025 roku Grup OKAM kontynuowała przyjętą strategię rozwoju, koncentrując się na dalszym pozyskiwaniu finansowania poprzez emisję obligacji. Kolejna emisja realizowana w 2025 roku była również rejestrowane na Catalyst, co zapewniło jej transparentność oraz dostępność dla inwestorów.



4.5. Nabycie udziałów w spółkach realizujących inwestycje na terenie Włoch.

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

W dniu 14 marca 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.) o wartości 5 073,43 EUR. W dniu 19 grudnia 2025 roku spółka Okam Capital Sp. z o.o. objęła dodatkowe udziały spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L. o wartości 100,57 EUR. Wskutek wspomnianych transakcji spółka Okam Capital Sp. z o.o. posiada na dzień bilansowy 51,77% udziałów spółki Terra Real Estate S.R.L. (obecnie OKAM Italia S.R.L.).

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

4.6. Całkowita spłata kredytu inwestycyjnego przez spółkę zależną.

W kwietniu 2025 roku spółka OKAM Academicus Sp. z o. o. dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego oraz kredytu odnawialnego (VAT). Wszystkie zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych zawartych pomiędzy PKO Bank Polski S.A. i OKAM Academicus Sp. z o. o., w związku ze spłatą kredytów uległy rozwiązaniu.

4.7. Likwidacja spółek zależnych.

Dnia 1 września 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki Okam Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1 w sprawie rozwiązania Spółki oraz Uchwałę nr 2, na podstawie której p. Joanna Szafranek oraz p. Anna Watkowska zostały powołane na likwidatorów Spółki. Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki został sporządzony przed Notariuszem Jerzym Horbanem rep. A nr 2107/2025.

Dnia 1 stycznia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Restaura Szwedzka Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

Dnia 1 lipca 2025 roku, Wspólnicy Spółki Szwedzka A Sp. z o.o. Sp. K. w likwidacji podjęli uchwałę w przedmiocie rozwiązania spółki bez przeprowadzenia likwidacji, zgodnie z treścią art. 67 par. 1 w zw. art. 58 i art. 103 kodeksu spółek handlowych.

Dnia 1 lipca 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Developpent Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

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.

Dnia 1 września 2025 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Okam Inspire V Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę, w której postanawia zakończyć likwidację spółki.

4.8. Inne ważne wydarzenia.

Dnia 19 marca 2025 roku spółka Szwedzka E Sp. z o.o. zawarła ostateczną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie. Na podstawie umowy przedwstępnej zrealizowano inwestycję obejmującą około 24,5 tysiąca m² powierzchni użytkowej. Inwestycja została ukończona i przekazana Nabywcy w ostatnim kwartale 2024 roku, wtedy też rozpoznano przychody ze sprzedaży. Wartość umowy to ponad 368 milionów złotych netto.

5. Przewidywany rozwój Grupy

Na dzień 31 grudnia 2025 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 31 grudnia 2025 r. zamknął się skonsolidowanym zyskiem netto w kwocie 69.407.211,47 zł. i skonsolidowaną sumą bilansową 1.440.622.487,52 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. 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 (-0,18). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kalkulacji wskaźnika dokonano na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego OKAM CAPITAL za 2025 rok.

W poniższej tabeli prezentujemy wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy OKAM Capital na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

PODSTAWOWE POZYCJE BILANSU PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	448 797	106 181	486 826	113 931
Aktywa obrotowe	991 826	234 657	889 538	208 176
Aktywa razem	1 440 622	340 839	1 376 364	322 107
Kapitał własny	648 116	153 339	548 763	128 426
Kapitały mniejszości	38 962	9 218	53 955	12 627
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	753 544	178 282	773 646	181 054
Pasywa razem	1 440 622	340 839	1 376 364	322 107

PODSTAWOWE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży produktów	492 303	116 104	489 065	113 564
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	299 381	70 605	307 193	71 333
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	192 921	45 498	181 871	42 232
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	152 701	36 013	150 009	34 833
Zysk (strata) brutto	106 898	25 211	133 325	30 959
Zysk (strata) netto	69 407	16 369	57 073	13 253

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH PRZELICZONE NA EUR

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2025		dane porównawcze	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	86 548	20 411	62 479	14 508
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(26 755)	(6 310)	(102 753)	(23 860)
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	26 284	6 199	99 673	23 145
D. Przepływy pieniężne netto razem	86 077	20 300	59 399	13 793
E. Środki pieniężne na początek okresu	239 295	56 435	179 896	41 773
F. Środki pieniężne na koniec okresu	325 372	76 735	239 295	55 566

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

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 RZiS oraz RPP na dzień 31 grudnia 2024 roku zastosowano kurs EUR ustalony jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego dnia. Średni kurs wyniósł 4,3065 PLN/EUR.

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

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
WSKAŹNIK BIEŻĄCEJ PŁYNNOŚCI	1,76	1,64
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK SZYBKIEJ PŁYNNOŚCI	0,67	0,67
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych		
WSKAŹNIK POKRYCIA MAJĄTKU KAPITAŁAMI WŁASNYMI	0,45	0,40
kapitał własny do aktywów ogółem		
WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA KAPITAŁU WŁASNEGO	1,16	1,41
zobowiązania ogółem do kapitału własnego		

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. Likwidacja spółek zależnych po dniu bilansowym

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 Bartłomiejem 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 Bartłomiejem Wiśniewskim za rep. A nr 3/2026.

Dnia 1 stycznia 2026 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Lokafof 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 Bartłomiejem Wiśniewskim za rep. A nr 1/2026.

7.3. Pozostałe ważne wydarzenia po dniu bilansowym

W marcu 2026 roku spółka Szwedzka B Sp. z o.o. rozpoczęła proces przenoszenia własności dla lokali wybudowanych w ramach realizacji inwestycji Warzelnia by Bohema. Zakończenie inwestycji i rozpoczęcie odbiorów lokali miało miejsce we wrześniu 2025 roku.

8. Nabywanie 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 2024 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 dominującej 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, osiągnięte 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 osiągnięte 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.: 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 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 przyczynić 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 perspektywy 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 Emitenta. 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 doradczy.

Warszawa,

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

.....

Arie Koren – Prezes Zarządu

.....

Joanna Szafranek- Członek Zarządu

.....

Anna Watkowska – Członek Zarządu

.....

Piotr Tuzinek- Członek Zarządu

.....

Marcin Michalec – Członek Zarządu



Make living better

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

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