

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2014 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany wg Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej numer 34.

Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

Od 2013 roku, Spółka tworzy odpis aktualizujący na pełną naliczoną lecz nie spłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej. Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk zrealizowany. W opinii Zarządu, wykazywanie zysku naliczonego lecz nie zrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W I kwartale 2014 roku Zarząd poświęcił na analizę, zarówno projektów dostosowanych skalą do obecnych rozmiarów Spółki jak i większych, które wymagałyby zwiększenia aktywów Spółki bądź ko-inwestycji. Nasze konserwatywne i ostrożne podejście do oceny potencjalnej rentowności i ryzyka może powodować, że proces selekcji i realizacji projektów inwestycyjnych jest kosztowny i rozciągnięty w czasie.

Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Aussie Development Bluszczowa i Aussie Development Przemysłowa, w których w związku ze sprzedażą mieszkań, odnotowano wpływ gotówki. Trwają prace w spółce ADC związane z budową budynku mieszkalnego z łączną liczbą ok. 70 mieszkań.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

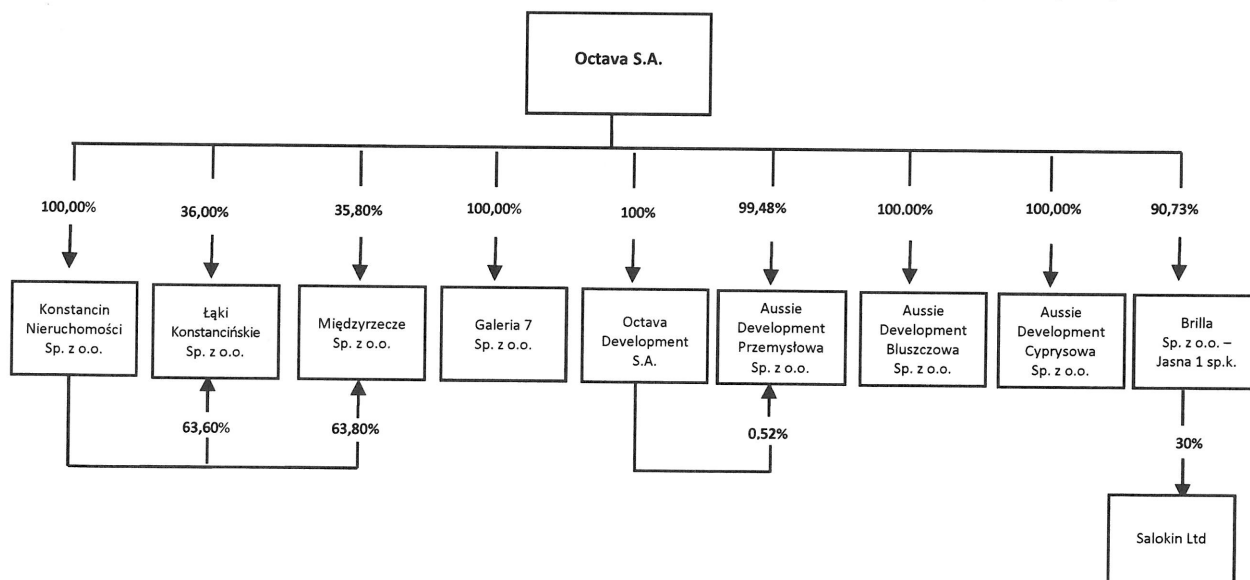
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest aktywne inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzi następujące spółki zależne od OCTAVA S.A.:

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)
- Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. (ADP)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)

Ponadto, po dacie bilansu Spółka objęła certyfikaty wyemitowane przez Octava Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (Octava FIZAN)

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. W chwili obecnej Octava, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjną, biurową lub mieszkaniową. Na koniec 2013r. otoczenie komercyjne nie daje podstaw do realizacji projektu.
- **Octava Development S.A. (dawna Aussie S.A.)** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostały do sprzedania 3 lokale mieszkalne.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostał do sprzedania 1 lokal mieszkalny.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka posiada działkę wraz z pozwoleniem na budowę ok. 4,4 tys. m kw. PUM. Na dzień publikacji, spółka zawarła umowy sprzedaży 59 z 75 lokali mieszkalnych.
- **Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. Spółka jest wehikułem inwestycyjnym stworzonym w celu inwestycji w projekt budowy małego biurowca w Warszawie o powierzchni najmu ok 6 tys. m kw.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania istnieje teoretyczna możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej do 8,5 tys. metrów kwadratowych. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
- **Octava FIZAN** jest funduszem inwestycyjnym, którego głównym celem inwestycyjnym będą projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Od początku bieżącego roku Spółka poszukuje nowych projektów i analizuje możliwość przystąpienia do kilku projektów deweloperskich.

W marcu br. Walne Zgromadzenie Wspólników spółki zależnej Łąki Konstancińskie podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego poprzez utworzenie 1400 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Udziały w podwyższonym kapitale ŁK zostały w całości objęte przez Octava, w taki sposób, że zostały pokryte gotówką w kwocie 300 tys. zł oraz pożyczką, zamienioną na udziały, w kwocie 400 tys. zł plus należne odsetki. Docelowo bezpośredni udział Octava w kapitale zakładowym w ŁK wyniesie 48,1%. Do czasu publikacji raportu, podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane przez sąd rejestrowy.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec I kwartału 2014 roku wynosiły 67,9 mln zł, zaś aktywa netto 60,1 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,40 zł; natomiast wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła 1,34 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 22,3 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału 2014 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała stratę netto w kwocie 0,4 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W I kwartale 2014 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 1,9 mln zł.

Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań (3,8 mln zł).

▪ **KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:**

Aktywa Octavy na koniec I kwartału 2014 roku wyniosły 58,4 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 58,3 mln zł. Wartość gotówki i ekwiwalentów wyniosła 17,3 mln zł.

Na 31 marca 2014 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 0,3 mln zł.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Udziały w spółkach zależnych (tys. zł) :

Spółka	Akcje / Udziały	Pożyczki	Razem:
Spółki Konstancińskie	11 169	400	11 569
Octava Development SA	834	0	834
ADB	5	0	5
ADP	492	0	492
ADC	50	2 988	3 038
Galeria 7	6 840	0	6 840
Brilla – Jasna 1	17 439	0	17 439
razem:	36 829	3 388	40 217

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze bądź Skarb Państwa. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

Płynne zasoby finansowe Spółki pokrywają potrzeby związane z realizacją jej zobowiązań.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

W oparciu o informacje przekazane do Spółki na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu:

1. Stan na dzień przekazania raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

2. Stan na 14 marca 2014 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: - Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

3. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za 2013 rok:

W okresie od 14 marca br. tj. od przekazania raportu za 2013 rok, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za I kwartał 2014 roku przedstawiał się następująco:

- Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu w rozumieniu art. 160 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, posiada 821.386 akcji Octava S.A.
W poprzednim okresie sprawozdawczym Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu posiadała 821.386 akcji Spółki.
- Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili faktu posiadania akcji Spółki;

INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY, EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W lutym br. Octava zbyła celem umorzenia 20.000 udziałów w spółce zależnej ADP o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości 1.000.000 zł.

Ponadto, w okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie wypłacały dywidendy, nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

W okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W I kwartale 2014 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

Dnia 12 maja br. Octava podpisała umowę inwestycyjną, która przewiduje prawo Octavy do współinwestowania ze spółką Pollington w Octava FIZAN. Octava FIZAN jest funduszem dedykowanym do prowadzenia inwestycji głównie w niedeweloperskie projekty nieruchomościowe, obejmujące nieruchomości komercyjne, dla których podstawowym źródłem przychodów są wpływy z najmu. Zgodnie z zawartą umową, Octava będzie miała prawo nabyć do 5 % certyfikatów Octava FIZAN. Pierwsza inwestycja Octava FIZAN obejmuje portfel sześciu nieruchomości biurowych, których wartość transakcyjna

wynosi ok. 220 mln PLN. Zgodnie z umową, na tym etapie Spółka może objąć certyfikaty inwestycyjne Octava FIZAN za łączną kwotę nie większą niż 11 mln złotych.

Ponadto, po dacie bilansu nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy i Spółki.

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2014 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

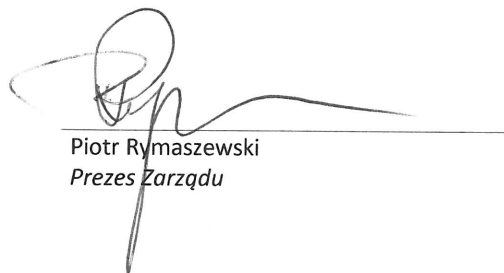
- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w Chełmie i Lublinie;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

W ocenie Zarządu zewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju jest przede wszystkim ogólna sytuacja na rynku budowlanym, nieruchomościowym i finansowym, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ

Podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku związane są głównie ze zjawiskami zewnętrznymi jakie mają miejsce w gospodarce i obejmują:

- ryzyka związane z wdrożeniem projektów nieruchomościowych:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - bankowe ograniczenia w udzielaniu kredytów mogą skutkować utrudnieniami w finansowaniu projektów deweloperskich;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi w odniesieniu do regulacji budowlanej,
- ryzyka związane z realizacją wartości z nieruchomości uzyskujących wpływy z najmu:
 - ryzyko spowolnienia gospodarczego, które może rzutować na wzrost powierzchni niewynajętych
 - ryzyko powstawania konkurencyjnych projektów nieruchomościowych, skutkujące spadkiem cen najmu powierzchni komercyjnych
- rozbudowana działalność legislacyjna władzy wykonawczej i ustawodawczej, wzmocniona światowymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Spółki, a tym samym zmniejszeniem jej rentowności.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 15 maja 2014 roku