

## KOMENTARZ

## ZARZĄDU OCTAVA S.A.

## DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III 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 III kwartale 2014 roku Zarząd analizował, zarówno projekty dostosowane skalą do obecnych rozmiarów Spółki jak i większe projekty, które wymagałyby zwiększenia aktywów Spółki bądź ko-inwestycji. Koncentrowano się na poszukiwaniu projektów, głównie o charakterze niedeweloperskich projektów nieruchomościowych, obejmujących nieruchomości komercyjne, dla których podstawowym źródłem przychodów są wpływy z najmu.

Głównym przedmiotem zaangażowania były inwestycja w Octava FIZAN oraz zabezpieczenie realizacji środków z inwestycji w projekt biurowca przy ul. Jasnej.

## 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.

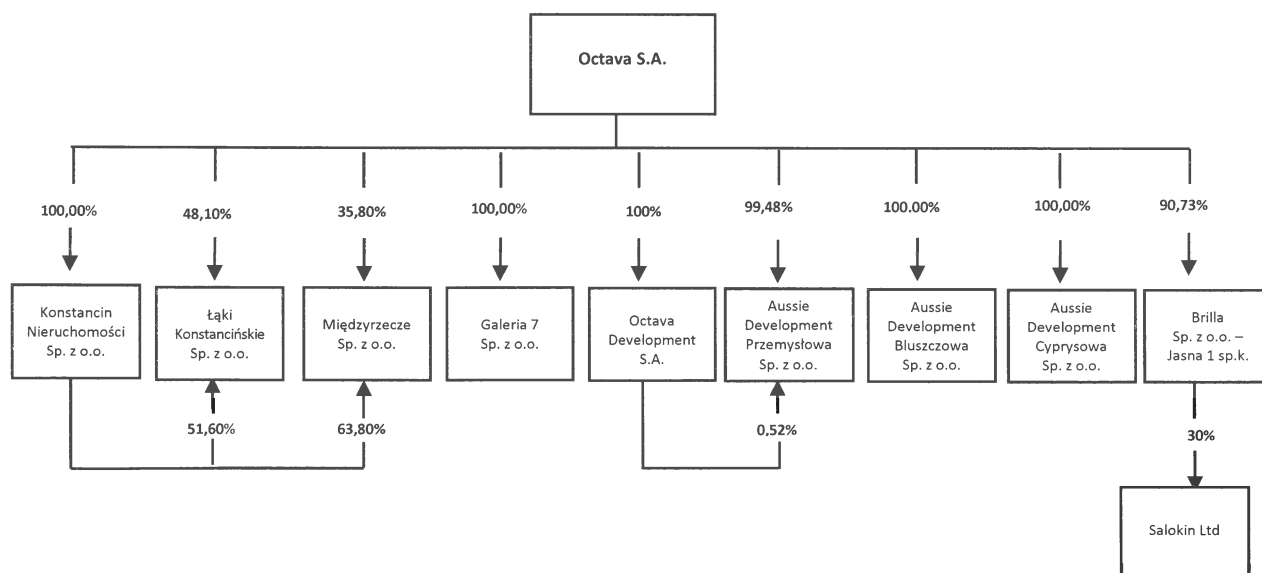
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest aktywne inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

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, Spółka posiada ok. 5% certyfikatów wyemitowanych przez 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. Ze strony miasta Wałbrzych są prowadzone intensywne prace w zagospodarowanie terenów przylegających do nieruchomości.
- **Octava Development 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. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe.
- **Aussie Development Cypryсова 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 wstępne umowy sprzedaży 63 z 75 lokali mieszkalnych. Zakończenie budowy planowane jest na sierpień 2015 roku.
- **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. W październiku br. została zawarta umowa sprzedaży i nastąpiło zbycie przedmiotowej inwestycji.
- **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. Spółka podjęła prace przygotowawcze dot. budowy małego budynku (do 2 tys. m kw.) biurowo-usługowego na należącym do niej terenie.
- **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 są projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu. W chwili obecnej Fundusz jest właścicielem 6 budynków biurowych w pięciu miastach Polski.

## DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W okresie sprawozdawczym nie zanotowano 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 75 mieszkań.

## OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

### 1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec III kwartału 2014 roku wynosiły 74,4 mln zł, zaś aktywa netto 60,9 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,42 zł; natomiast wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła 1,36 zł.

Kwota posiadanej gotówki wynosiła 14,9 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

### 2. Rachunek zysków i strat

Na 30 września 2014 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała narastająco stratę netto w kwocie 0,5 mln zł.

### 3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W III kwartałach 2014 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -8,0 mln zł.

Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań (9,5 mln zł). Natomiast największym wydatkiem była kwota 10,0 mln zł na nabycie certyfikatów Octava Fizan.

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

Aktywa Octavy na koniec III kwartału 2014 roku wyniosły 59,7 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 59,4 mln zł. Wartość gotówki i ekwiwalentów wyniosła ok. 8,0 mln zł.

Na 30 września 2014 roku Spółka odnotowała narastająco stratę netto w wysokości 0,2 mln zł.

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

Zaangażowanie kapitałowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje / Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki	Razem:
Octava FIZAN	11 047	0	11 047
Spółki Konstancińskie	11 648	0	11 648
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
<b>razem:</b>	<b>48 355</b>	<b>2 988</b>	<b>51 343</b>

\*492 tys. zł jest wartością historyczną udziałów. Przewidywana kwota pozostających do odzyskania środków pieniężnych ze spółki: 250 tys. zł.

#### 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 28 sierpnia 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 I półrocze 2014 roku: W okresie od 28 sierpnia br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 2014 roku, 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 III 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**

We wrześniu br., Aussie Development Bluszczowa, w związku z osiągniętym zyskiem za 2013 rok, wypłaciła Octava dywidendę w kwocie 500 tys. 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 POŻYCZKACH, 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 III 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**

W październiku br. spółka zależna Jasna 1 złożyła żądanie wcześniejszego wykupu obligacji wyemitowanych przez spółkę Jasna Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA. Łączna kwota wykupu obligacji należnych Jasna 1 wyniosła ok. 3,9 mln euro. Żądanie wykupu obligacji zostało skutecznie zrealizowane.

Natomiast, w listopadzie br. Salokin Limited („Salokin”) złożył Jasna 1 żądanie wcześniejszego wykupu obligacji wyemitowanych przez Salokin. Zgodnie z wystosowanym żądaniem, z tytułu wcześniejszego wykupu obligacji, Jasna 1 została wypłacona łączna kwota w wysokości 1,5 mln euro. Ponadto, w związku z decyzją Salokin o wypłacie dywidendy zaliczkowej Jasna 1 otrzymała kwotę 359 tys. euro.

Na dzień publikacji sprawozdania łączna wartość środków w Jasna 1 wynosi 5,8 mln euro.. Udział Octawy to ok. 87% pasywów spółki.

Jednocześnie, w październiku br. Octava złożyła żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN na kwotę 1.017 tys. zł oraz kwotę 24 tys. euro. Wykup został zrealizowany. W konsekwencji liczba posiadanych przez Spółkę certyfikatów wynosi obecnie 8.866.416 certyfikatów serii C.

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 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 ZAGROŻEŃ**

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, 13 listopada 2014 roku