

**KOMENTARZ**  
**ZARZĄDU OCTAVA S.A.**  
**DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2015 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 pierwszego kwartału 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, w odniesieniu do spółek z Grupy, wykazywanie zysku naliczonego lecz nie zrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

#### WPROWADZENIE

W I kwartale 2015 roku Spółka nie zanotowała istotnych zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava, z wyjątkiem projektu realizowanego przez Galeria 7 w Wałbrzychu, gdzie spółka nabyła działkę przylegającą do nieruchomości Galerii 7.

Spółka pozostawała aktywnym inwestorem mniejszościowym w Octava FIZAN oraz kontynuowała rozmowy dotyczące przyszłych projektów deweloperskich w spółkach konstancińskich oraz w Wałbrzychu.

#### 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.

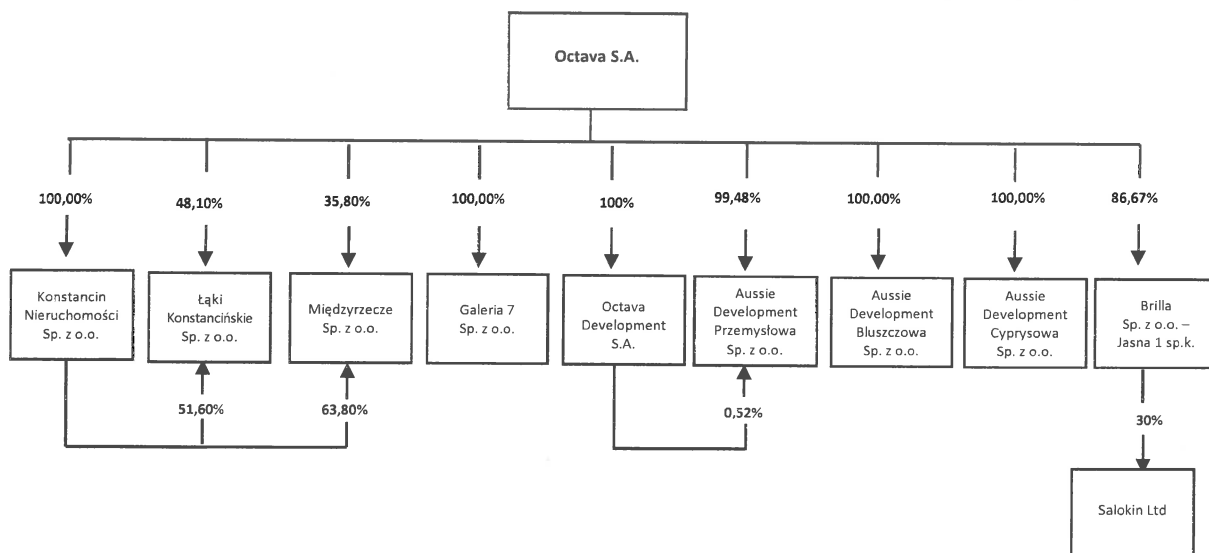
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

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 4% certyfikatów wyemitowanych przez Octava FIZAN.

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



- **Galeria7 Sp. z o.o.** w związku ze zrealizowaną transakcją nabycia działki o powierzchni 0,71 ha, spółka posiada aktualnie ok. 4 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. Spółka prowadzi rozmowy z władzami miasta mające na celu zabudowę terenu obiektami handlowymi połączonymi z miejską stacją kolejową i autobusową.
- **Octava Development S.A.** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa Sp. 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 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 wstępne umowy sprzedaży 71 z 75 lokali mieszkalnych. Zakończenie budowy planowane jest na lato 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. W związku z zawartą w październiku ub.r. umową sprzedaży i zbyciem przedmiotowej inwestycji, spółka będzie utrzymywana do momentu zamknięcia procesu sprzedaży nieruchomości.
- **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, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 8 budynków biurowych w pięciu miastach Polski.

## DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Od początku bieżącego roku prowadzone są działania związane ze stopniowym zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu. W marcu br. Galeria 7 nabyła od syndyka masy upadłości Wałbrzyskiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych działkę o powierzchni 0,71 ha przylegającą do nieruchomości spółki za kwotę brutto 824 tys. zł.

W styczniu br. Spółka objęła 5.690.785 Certyfikatów Inwestycyjnych serii D („Certyfikaty”) Octava FIZAN. Cena emisyjna 1 Certyfikatu wyniosła 1,06 zł, tym samym łączna kwota wpłaty za wszystkie Certyfikaty wyniosła 6,03 mln zł. Celem emisji Certyfikatów było sfinansowanie nabycia dwóch budynków biurowych. Po przeprowadzeniu transakcji Octava FIZAN jest pośrednim właścicielem 8 nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni najmu ok. 70,3 tys. m<sup>2</sup>, w tym powierzchni niewynajętej ok. 7%.

W marcu br. Octava złożyła żądanie wykupu 4.278.269 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Octava FIZAN za kwotę 4,5 mln zł, które zostało skutecznie zrealizowane. Na dzień publikacji raportu Spółka posiada łącznie 10.278.932 Certyfikaty Inwestycyjne Octava FIZAN.

## OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

### 1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec I kwartału 2015 roku wynosiły 75,8 mln zł, zaś aktywa netto 59,5 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,39 zł; wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła również 1,39 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów (CI OPTI Płynnych Obligacji FIZ) to 32,8 mln zł. Pozostała kwota aktywów to przede wszystkim wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN.

## 2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału 2015 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała stratę netto w kwocie 0,1 mln zł.

## 3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W I kwartale 2015 roku przepływy finansowe netto Grupy z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -4,5 mln zł.

Głównym źródłem wpływów był wykup części certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN oraz sprzedaż mieszkań; natomiast główne wydatki to zakup kolejnych certyfikatów inwestycyjnych w Octava FIZAN i zakup za kwotę 2 mln certyfikatów inwestycyjnych OPTI Płynnych Obligacji FIZ oraz koszty wytworzenia mieszkań i nabycie nieruchomości w Galerii 7.

### ▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Aktywa Octavy na koniec I kwartału 2015 roku wyniosły 58,7 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 58,4 mln zł.

Wartość gotówki i płynnych ekwiwalentów pieniężnych (CI OPTI Płynnych Obligacji FIZ) wyniosła 27,2 mln zł.

Na 31 marca 2015 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 3,7 mln zł.

Na powstanie straty miało przede wszystkim wpływ utworzenie odpisów aktualizujących wartość udziałów w spółkach zależnych. Zarząd utworzył odpisy z tytułu utraty wartości udziałów spółek zależnych, tak aby wartość księgowa udziałów w księgach Octava SA była równa wartości aktywów netto każdej spółki wg. procentowego udziału.

Łączna wartość odpisów utworzonych na dzień 31 marca 2015 r. wyniosła 3,7 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) :

Podmiot	Akcje / Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki	Razem:
Octava FIZAN	10 896	0	10 896
Spółki Konstancińskie	7 999	0	7 999
Octava Development SA	705	0	705
ADB	5	0	5
ADP	72	0	72
ADC	50	2 988	3 038
Galeria 7	6 675	1 000	7 675
Brilla – Jasna 1	329	0	329
<b>razem:</b>	<b>26 731</b>	<b>3 988</b>	<b>30 719</b>

### 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 12 marca 2015 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 2014 rok:

W okresie od 12 marca br. tj. od przekazania raportu za 2014 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 2015 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 829.144 akcje 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 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 lutym br. Octava udzieliła spółce zależnej Galeria 7 pożyczki w kwocie 1 mln zł, celem sfinansowania ceny (brutto) nabycia nieruchomości w Wałbrzychu. Termin spłaty upływie 3 marca 2019 roku.

W marcu br. Octava udzieliła pożyczki spółce Hatboro sp. z o.o., która jest spółką portfelową Octava FIZAN, w kwocie 600 tys. z ł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych, odsetki wyniosą 6% w skali roku. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 czerwca br.

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

**INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH**

W I kwartale 2015 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 kwietniu br. Octava podjęła decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w ADC z kwoty 50.000 zł do kwoty 1.450.000 zł, tj. o kwotę 1.400.000 zł, poprzez utworzenie nowych 28.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Octava i pokryte wkładem gotówkowym równym łącznej wartości nominalnej udziałów.

ADC spłaciło Spółce pożyczkę w kwocie 1,4 mln zł.

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

**OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2015 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

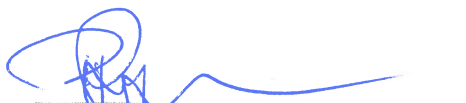
Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie, oraz rozpoczęcie prac projektowych, obejmujących niewielki (ok. 2 tys. m kw.) budynek handlowo-usługowy
- zakończenie budowy i sprzedaży mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z możliwością rozpoczęcia prac projektowych obejmujących małe centrum handlowe;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

**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, 14 maja 2015 roku