

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III 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 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, którego źródłem są spółki z Grupy, mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W 3 kwartale 2015 roku Spółka nie zanotowała istotnych zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava. 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.

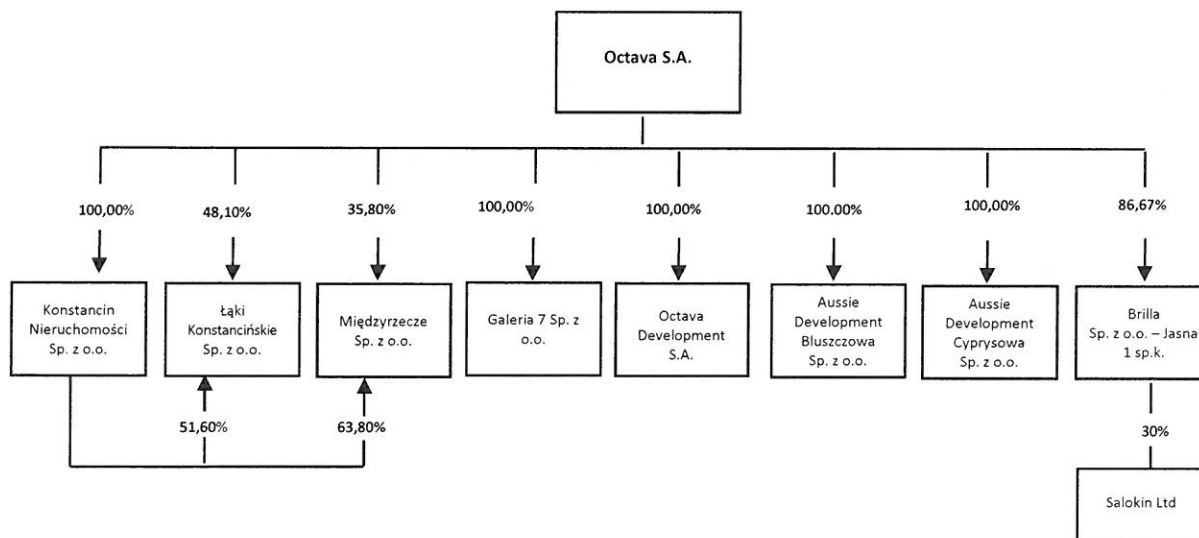
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

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 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 tym terenie 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 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 i ostateczne umowy sprzedaży 73 z 75 lokali mieszkalnych i usługowych. Zakończenie budowy miało miejsce w lipcu br. Planowane zakończenie procesu sprzedaży wszystkich mieszkań to styczeń 2016 r.
- **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 i wpływu odroczonej należności.
- **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. Obecnie fundusz, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 8 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 Cyprysowa, w której w związku ze sprzedażą mieszkań, odnotowano wpływ gotówki.

W sierpniu br. Spółka objęła 185.185 certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN za kwotę 200 tys. zł.

Na dzień publikacji raportu Spółka posiada łącznie 10.464.117 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, co stanowi 4% w ogólnej liczbie wyemitowanych przez Fundusz certyfikatów inwestycyjnych.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec III kwartału 2015 roku wynosiły 72,3 mln zł, zaś aktywa netto 60,6 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,42 zł; wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła 1,41 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów (CI OPTI Płynnych Obligacji FIZ) to 32,4 mln zł. Pozostała kwota aktywów to przede wszystkim wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN.

2. Rachunek zysków i strat

W III kwartale Grupa osiągnęła zysk netto 1,1 mln zł.

Narastająco za trzy kwartały 2015 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała zysk netto w kwocie 0,8 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W III kwartale 2015 roku przepływy finansowe netto Grupy z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -4,1 mln zł.

▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Aktywa Octavy na koniec III kwartału 2015 roku wyniosły 59,4 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 59,2 mln zł. Wartość gotówki i ekwiwalentów wyniosła 29,6 mln zł.

W III kwartale Spółka osiągnęła zysk netto 1,4 mln zł. Narastająco na 30 września 2015 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 3,1 mln zł.

Na powstanie straty, przede wszystkim, miało 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 30 września 2015 r. wyniosła 3,8 mln zł.

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

Udziały w spółkach zależnych (tys. zł) :

Podmiot	Akcje / Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki	Razem:
Octava FIZAN	11 301	0	11 301
Spółki Konstancińskie	8 017	0	8 017
Octava Development SA	677	0	677
ADB	5	0	5
ADP	66	0	66
ADC	1 450	200	1 650
Galeria 7	6 578	1 000	7 578
Brilla – Jasna 1	322	0	322
razem:	28 416	1 200	29 616

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 oraz OPTI Płynnych Obligacji FIZ. 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:

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.	24.312.211	56,82%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

Stan na 27 sierpnia 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.	24.312.211	56,82%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za I półrocze 2015 roku:

W okresie od 27 sierpnia br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 2015 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 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 829.144 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 powiązаныmi, 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 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 dniu 21 października br. Octava zbyła wszystkie posiadane udziały spółki Aussie Development Przemysłowa sp. z o.o. za kwotę 67 tys. zł tj. kwotę równą środkom gotówkowym w spółce. Spółka była powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie. W 2014 roku spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe.

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 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 wdrażaniem projektów nieruchomościowych:
 - standardowe ryzyka związane z płynnością finansową w trakcie prowadzenia projektów deweloperskich;
 - ryzyka związane ze stabilnością finansową wykonawców i podwykonawców;
 - ryzyka regulacyjne związane niejednoznacznością przepisów budowlanych i arbitralnością ich interpretacji przez urzędy;
 - ryzyka niestabilności makroekonomicznej kraju;
- 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.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 10 listopada 2015 roku