

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2017 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 III kwartale 2017 roku Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfolio inwestycyjnym Octava.

Spółka pozostawała aktywnym inwestorem mniejszościowym w Octava FIZAN, kontynuowała prace dotyczące przyszłych projektów deweloperskich w spółkach konstancińskich oraz w Wałbrzychu, a także analizowała inne projekty inwestycyjne.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

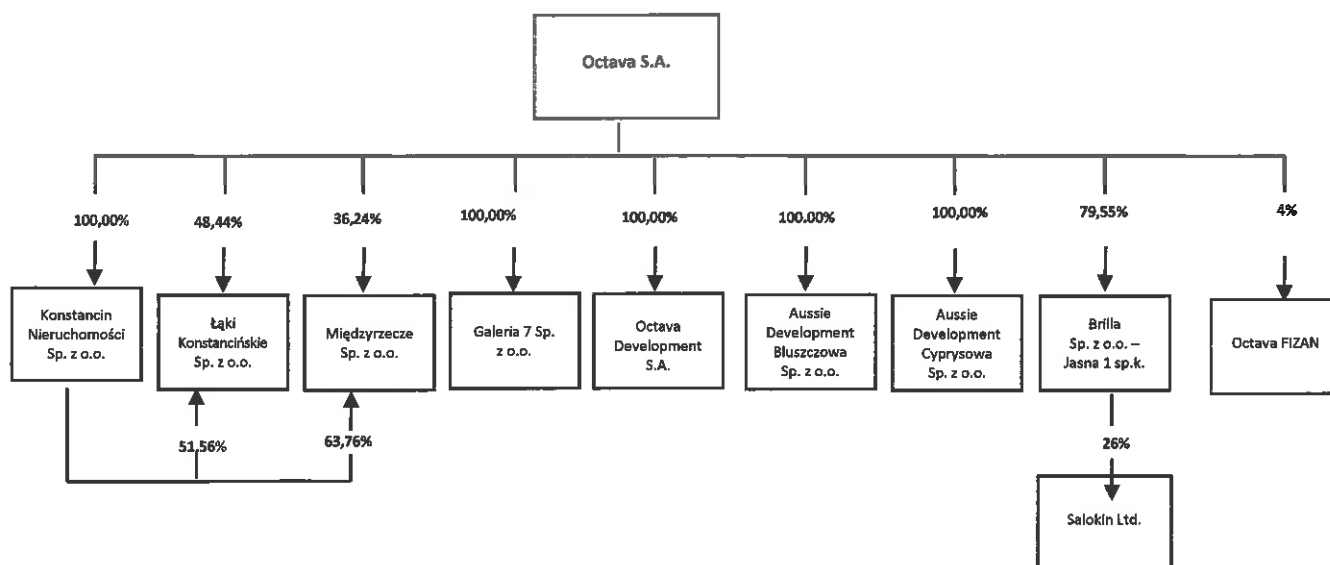
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

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 Błuszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Sp. z o.o.– Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)
- Octava FIZAN.

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



- **Galeria7 Sp. z o.o.** 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 zabudową mieszkaniową. Spółka prowadzi rozmowy z władzami miasta mające na celu zabudowę terenu obiektami handlowymi połączonymi z miejską stacją kolejową i autobusową. W kwietniu 2017 r. Spółka podpisała umowę zlecenie, której przedmiotem jest koordynacja i nadzór nad realizacją prac związanych z przygotowaniem potencjalnego projektu deweloperskiego.

- **Octava Development Sp. z o.o.** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki to obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia.
- **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 zakończyła proces sprzedaży wszystkich lokali mieszkaniowych i usługowych.
- **Brilla Sp. z o.o. – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. 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 prowadzi 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. Obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania pozwala na zabudowę jedynie niewielkiej części terenu. Spółka ponawia próby rozmów z gminą w celu zmiany obowiązującego planu.
- **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 19 nieruchomości komercyjnych w głównych Polskich aglomeracjach, o łącznej powierzchni najmu ok. 209 tys. m².

działalność grupy kapitałowej octava w okresie sprawozdawczym

Od początku bieżącego roku Spółka kontynuuje działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz prace związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich.

W lipcu br. Octava złożyła żądanie wykupu 1990 Certyfikatów Inwestycyjnych serii 008 OPTI Płynnych Obligacji FIZ, które zostało skutecznie zrealizowane za łączną kwotę 2,2 mln złotych.

Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec III kwartału 2017 roku wynosiły 81,4 mln zł, zaś aktywa netto 65,0 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,52 zł; wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła również 1,52 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów to 4,0 mln zł. Pozostała kwota aktywów to przede wszystkim wartość portfelowych projektów nieruchomościowych, nabytych obligacji oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec III kwartału 2017 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała zysk netto w kwocie 1,3 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W III kwartałach 2017 roku przepływy finansowe netto Grupy z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -8,9 mln zł.

■ Komentarz do jednostkowego sprawozdania finansowego Octavy:

Aktywa Octavy na koniec III kwartału 2017 roku wyniosły 66,2 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 64,8 mln zł. Wartość gotówki i płynnych ekwiwalentów pieniężnych wyniosła 2,5 mln zł.

Na 30 września 2017 roku Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 1,1 mln zł.

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

Wartości księgowe inwestycji Spółki w spółkach zależnych (tys. zł) :

Zaangażowanie kapitałowe Octava S.A. (tys. zł) :

Podmiot	Akcje / Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki	Razem:
Octava FIZAN	15.586	0	15.586
Spółki Konstancińskie	8.483	0	8.483
Octava Development sp. z o.o.	101	18.226	18.327
ADC	5	0	5
Galeria 7	5.981	1.800	7.781
Brilla – Jasna 1	378	0	378
Cross Point B sp. z o.o.	0	8.271	8.271
Środki pieniężne			2.526
razem:	30.534	28.297	61.357

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

Stan na 30 sierpnia 2017 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%

2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za I półrocze 2017 roku:

W okresie od 30 sierpnia br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 2017 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 2017 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

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie w sprawie Nap Invest Sawa sp. z o.o. przeciw Aussie Development Bluszczowa („ADB”) o zwrot kwoty ok. 215 tys. zł. Dochodzona kwota stanowi częściowe pokrycie kosztów realizacji projektu budowy węzła komunikacyjnego.

Ponadto, 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 październiku br., w związku z rozliczeniem ostatecznej ceny sprzedaży za udziały, akcje i aktywa finansowe nabyte na podstawie Warunkowej umowy sprzedaży udziałów, akcji i aktywów finansowych („Umowa”) z BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości w likwidacji oraz BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości 2 w likwidacji przez spółki z portfela Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych („Kupujący”) wygasło, wynikające z Equity Commitment Letter, zobowiązanie do dofinansowania Kupujących w celu zabezpieczenia zapłaty przez Kupujących ceny sprzedaży.

Jednocześnie, wygasło zobowiązanie wynikające z zawartej z Octava Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym („Octava FIZAN”, „Fundusz”) Umowy poręczenia zgodnie z którą Spółka zobowiązała się do zwrotu na rzecz Octava FIZAN lub do wykonania zamiast Funduszu zobowiązań wynikających z przedmiotowej Umowy.

Ponadto, w III kwartale 2017 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W październiku br. Octava udzieliła spółce zależnej Galeria 7 pożyczki w kwocie 0,7 mln zł na finansowanie bieżącej działalności. Pożyczka będzie wypłacana w transzach. Na dzień przekazania raportu Octava wypłaciła Gallerii 7 150 tys. zł. Termin spłaty pożyczki upływa 4 października 2020 roku.

W dniu 6 listopada br. Spółka otrzymała Oświadczenie Pana Iain’a Gunn z dnia 3 listopada br. o złożeniu rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Octava ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 6 listopada br. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwały o powołaniu do Rady Nadzorczej Octava Panów: Piotra Szczepiórkowskiego oraz Pawła Sereja.

Od dnia 20 września br. zmienił się adres siedziby Octava. Nowy adres: ul. Sienna 39, 00-121 Warszawa.

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2017 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

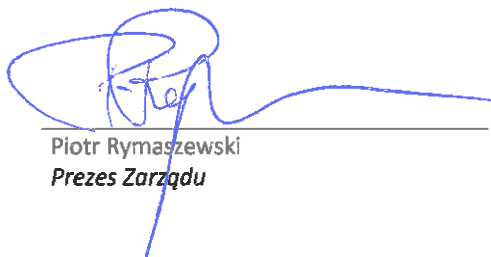
Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie, oraz rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2 tys.m².
- W Wałbrzychu, rozpoczęcie prac projektowych i wstępnej komercjalizacji, 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 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, 9 listopada 2017 roku