

DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej. 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 niespłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem sytuacji, w których taki podmiot jest wyłącznie pośrednikiem w inwestycji (jak w przypadku papierów dłużnych Octava Development Sp. z o.o., z których środki zostały wykorzystane w całości na nabycie obligacji CUF Drukarnia Sp. z o.o.). Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk realizowany bądź zysk naliczany na warunkach rynkowych od podmiotów nieafiliowanych z Octava S.A. W opinii Zarządu, w odniesieniu do spółek z Grupy, wykazywanie zysku naliczonego, lecz niezrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W I kwartale 2018 roku nie uległ zmianie status prowadzonych przez Spółkę projektów. Spółka pozostawała aktywnym inwestorem mniejszościowym w Octava FIZAN, kontynuowała prace w spółkach konstancińskich związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok 2,3 tys. m.kw. oraz prowadziła zaawansowane prace nad projektem deweloperskim w Wałbrzychu.

W okresie sprawozdawczym Spółka poświęciła szczególnie dużo czasu inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. W związku z wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji obligacji CUF Drukarnia, które to obligacje nie zostały spłacone w zakładanym terminie w styczniu br., spółka zależna - Octava Development - podjęła działania mające na celu ochronę wartości swojej inwestycji i dokonała zmiany w składzie Rady Nadzorczej i przejęła kontrolę nad CUF Drukarnia.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

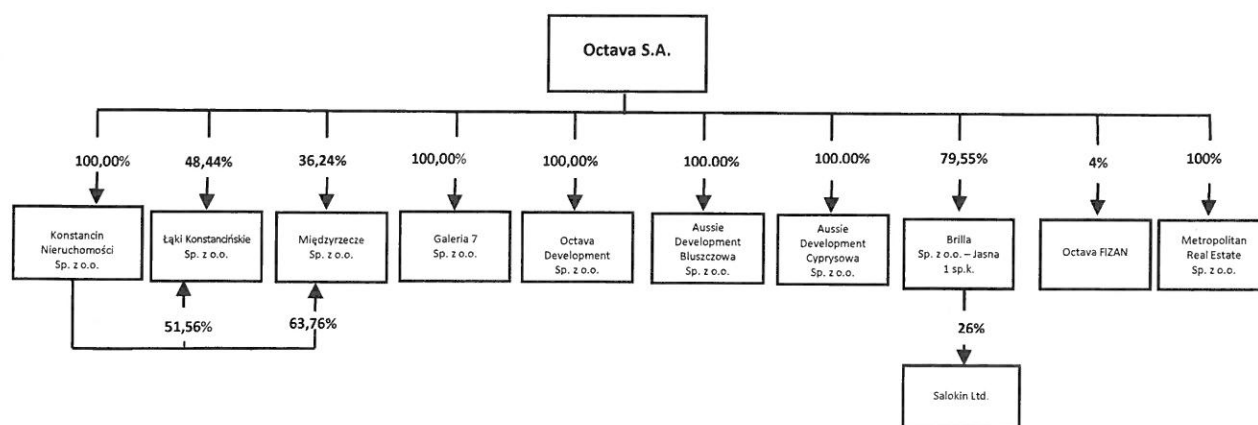
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane na celu wdrażania projektów deweloperskich.

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 Sp. z o.o.– Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)
- Octava FIZAN
- Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. (MRE)

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. Zgodnie z posiadaną przez Zarząd wiedzą, Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace przygotowawcze, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej. Oprócz połączenia z peronem kolejowym, na terenie spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Od połowy 2017 r. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu oraz prowadzi rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ponadto zlecone zostały prace projektowe dot. budowy na terenach spółki drogi przewidzianej MPZP. Potencjalne uruchomienie budowy jest uzależnione od ostatecznego ustalenia terminu budowy i otwarcia dworca PKP, podpisania wstępnych umów najmu na nie mniej niż 50% planowanej powierzchni oraz uzyskanie finansowania deweloperskiego. Planowana w chwili obecnej pierwsza faza budowy to ok. 10 tys. m kw. powierzchni najmu. .
- **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 stanowią 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 uzyskała pozwolenie na budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2.3 tys. metrów kwadratowych.
- **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 liczy na zmianę studium, pozwalającą na budowę zbiornika wodnego oraz umożliwiającą zmianę planu, w sposób pozwalający na zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym.
- **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.
- **Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.** to spółka, która prowadzi działalność w obszarze zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów inwestycyjnych.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I kwartale br. Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz prace związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich.

Szczególnie dużo czasu Spółka poświęciła inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Zgodnie z warunkami emisji termin spłaty przedmiotowych obligacji przypadał na styczeń br. Obligacje nie zostały przez emitenta spłacone. Obligacje są zabezpieczone hipoteką z prawem pierwszeństwa (do kwoty 32 mln zł) oraz zastawem rejestrowym na 100% udziałów emitenta. Ponadto, Grupa Octava posiada nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania prawa głosu z udziałów. Na podstawie tego pełnomocnictwa, w lutym br. Octava zmieniła władze i przejęła kontrolę nad CUF Drukarnia.

Dnia 2 marca 2018r. CUF podpisał z Grupą Octava porozumienie („Porozumienie”), na podstawie którego wymagalność spłaty obligacji została odroczone o okres nie krótszy niż 3 miesiące, zmieniono oprocentowanie obligacji, zaś emitent spłacił na rzecz Grupy 4 mln zł, która to kwota obniżyła część kapitałową zobowiązań.

Jednak, w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej CUF Drukarnia i chwilowym zajęciem rachunków bankowych przez innego wierzyciela, w dniu 3 kwietnia br. Porozumienie zostało wypowiedziane ze skutkiem natychmiastowym. Wypowiedzenie Porozumienia nie wstrzymuje podejmowanych działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji wyemitowanych przez CUF.

Na dzień 31 marca br. łączna kwota zobowiązań emitenta wobec Grupy Octava wynosi 27,9 mln zł, z czego kwota kapitału to 19,5 mln zł.

Jednocześnie, emitent wspiera spółkę w zakresie komercjalizacji powierzchni oraz prowadzi aktywne poszukiwania inwestora w celu zrefinansowania obligacji lub sprzedaży nieruchomości w celu spłaty zobowiązań.

W opinii Zarządu, istnieje pewne ryzyko, że Grupa nie odzyska pełnej kwoty odsetek naliczonych na dzień spłaty długu. Na dzień raportu Spółka nie otrzymała oferty, która uprawdopodobnia sprzedaż nieruchomości lub refinansowanie CUF, pozwalające na spłatę obligacji.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 85,4 mln zł, zaś aktywa netto 67,5 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,58 zł.

Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 11,8 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału br. Grupa Kapitałowa Octava osiągnęła zysk netto w kwocie 1,2 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na koniec I kwartału br. przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -0,6 mln zł.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec 2017 roku.

Wartość księgowa wycenianych nieruchomości przedstawia się następująco:

Galeria 7 – 8,0 mln zł,
 Łąki Konstancińskie – 6,2 mln zł,
 Międzyrzecze – 2,8 mln zł.

▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Aktywa Octavy na koniec I kwartału br. wyniosły 69,6 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 67,5 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią nabyte obligacje i certyfikaty (razem 45,6 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (15,1 mln zł).

Na 31 marca 2018 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 0,5 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 finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	18.509	0	18.509
Spółki Konstancińskie	8.822	500	9.322
Octava Development sp. z o.o.	12	18.646	18.658
ADB	0	0	0
ADC	5	0	5
Galeria 7	5.832	2.500	8.332
Brilla – Jasna 1	378	0	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	11	0	11
Cross Point B sp. z o.o.	0	8.469	8.469
Środki pieniężne			5.792
razem:	33.569	30.115	69.476

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.

RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI 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%

2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za rok 2017 rok:

W okresie od 15 marca 2018 r. tj. od przekazania raportu za rok 2017, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

Nieznane są Spółce umowy, w wyniku których, mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółka nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

Nieznane są Spółce ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

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 rok 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 emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

Spółka Brilla Jasna 1 wypłaciła, tytułem dywidendy, łącznie 42,1 tys. euro, z czego Octavie przypadło 36,6 tys. euro .

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 inne postępowania sądowe.

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

W okresie sprawozdawczym, poza wymienionymi w akapicie poniżej, 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 sprawozdawczym Octava, na podstawie umowy zawartej w 2017 roku, wypłaciła spółce zależnej Galeria7 kwotę 0,35 mln zł tytułem pożyczki na finansowanie bieżącej działalności.

W styczniu 2018 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie w kwocie 0,5 mln zł. Termin spłaty pożyczki upływa w styczniu 2021 roku.

Poza powyższym, w okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane inne poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany z składzie Zarządu.

W dniu 30 marca 2018 roku Pan Wiktor Sliwinski złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej, ze skutkiem na dzień otrzymania tj. 4 kwietnia br.

PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W dniu 27 marca br. Octava nabyła 200 udziałów w spółce Metropolitan Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („MRE”), stanowiących 100% kapitału zakładowego MRE o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10 tys. zł. Cena nabycia udziałów była równa łącznej wartości nominalnej i wyniosła 10 tys. zł.

Poza powyższym, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zmiany w portfelu inwestycyjnym.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W kwietniu br. Octava Development, w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej i zajęciem rachunku bankowego przez innego wierzyciela, wypowiedziała Porozumienie z CUF.

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2018 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótko- i średnio-terminowymi 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. 2.3 tys. mkw.
- Rozpoczęcie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu oraz potwierdzenie zasad współpracy z władzami miasta w zakresie korzystania z terenów spółki i otaczających je terenów miejskich;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF Drukarnia oraz doprowadzenie do pełnej spłaty obligacji.

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, 14 maja 2018 roku