



Do Akcjonariuszy  
Spółki i Grupy Kapitałowej  
OCTAVA S.A.

Warszawa, 28 marca 2019 roku

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Octava Spółka Akcyjna (Octava, Spółka) przedkładam sprawozdania Spółki i Grupy Kapitałowej Octava za rok 2018 wraz z Raportem i opinią biegłego rewidenta.

Rok 2018 zakończył się stratą wynikającą z odpisu, jaki Zarząd dokonał w związku z ryzykami związanymi z inwestycją w obligacje CUF Drukarnia. Mimo dokonanego odpisu sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra, a pozostałe inwestycje realizowane.

W minionym roku Spółka koncentrowała prace w czterech kluczowych projektach: Octava FIZAN, CUF Drukarnia, Galeria 7 (Wałbrzych Centrum) oraz Łąki Konstancińskie (budynek Faktoria). W grudniu ubiegłego roku nastąpił przedterminowy wykup obligacji przez spółkę Cross Point. Z tego tytułu do Octavy wpłynęło 2,2 mln euro. Z tytułu częściowego umorzenia certyfikatów OCTava FIZAN, Spółka otrzymała 0,2 mln euro.

W związku z niewywiązaniem się z obowiązku spłaty obligacji przez CUF Drukarnia, ta inwestycja Spółki stała się szczególnie narażona na ryzyko. Mimo rozbudowanych zabezpieczeń emisji (pierwsza hipoteka, zastaw rejestrowy na udziałach itp.) Zarząd zdecydował o dokonaniu odpisu wartości obligacji na poziomie Grupy i jednostkowym. Skala odpisu jest zbliżona do wartości odsetek naliczonych od dnia objęcia emisji obligacji CUF Drukarnia. Zarząd Spółki aktywnie poszukuje nabywców obligacji lub majątku spółki, stanowiącego ich zabezpieczenie. Dotychczas wysiłki te nie okazały się skuteczne. Bardziej szczegółowy opis sytuacji w odniesieniu do tej inwestycji oraz ryzyk z nią związanych znajduje się w komentarzu Zarządu.

W minionym roku Octava FIZAN przeprowadziła komercjalizację portfela nieruchomości zakupionego w 2017 r. Fundusz ten obecnie poszukuje inwestorów zainteresowanych zakupem zrekomercjalizowanych i zrestrukturyzowanych nieruchomości lub całego portfela.

W 2018 roku Spółka Galeria 7, opracowała bardziej uszczegółowiony projekt centrum handlowego wraz z węzłem komunikacyjnym w centrum Wałbrzycha. Prowadzone też były liczne rozmowy z potencjalnymi najemcami. W 2019 r. celem Spółki jest dopracowanie modelu finansowego projektu, kosztowej optymalizacji budżetu deweloperskiego, pozyskanie finansowania do jego wdrożenia oraz przeprowadzenie najmu na poziomie nie mniejszym niż 50% powierzchni.

Spółka Łąki Konstancińskie posiada pozwolenie na budowę małego obiektu komercyjnego w centrum Konstancina (budynek Faktoria). W 2018r. spółka prowadziła rozmowy dotyczące najmu obiektu oraz wytypowała potencjalnego wykonawcę robót budowlanych. Obecnie spółka jest w procesie uzgadniania finansowania bankowego dla tego projektu. Opóźnienie inwestycji wynika ze wzrostu kosztów budowy, jaki miał miejsce na rynku krajowym na przestrzeni ostatnich lat oraz potrzeby optymalizacji kosztowej projektu. Celem Zarządu na rok 2019 jest zawarcie umów finansowania i wykonawczej oraz rozpoczęcie budowy.

Wierzymy, że obecny rok przyniesie postęp w realizacji opisanych projektów zapewniając Spółce i jej akcjonariuszom atrakcyjny wzrost wartości przy niskim poziomie ryzyka.



Piotr Rymaszewski  
Prezes Zarządu