

**PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.**

Sprawozdanie półroczne Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowane sprawozdanie półroczne Grupy Kapitałowej zostało przygotowane 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.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące 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 naliczony 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 półroczu 2019 roku działania Spółki koncentrowały się na realizacji projektów deweloperskich w spółkach zależnych. W następstwie pozyskania finansowania bankowego, Octava rozpoczęła prace w spółkach konstancińskich związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw. Ponadto, prowadziła zaawansowane prace nad przygotowaniem projektu deweloperskiego w Wałbrzychu oraz była aktywnie zaangażowana, jako inwestor mniejszościowy, w Octava FIZAN.

W okresie sprawozdawczym Spółka była aktywnie zaangażowana w zabezpieczenie inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Od stycznia 2019 roku, do Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” sp. z o.o. wpływały żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki Mega Sonic Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Zgodnie z przekazanymi przez Octava Development informacjami otrzymanymi od Spółki z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności i prawnego charakteru ich roszczeń, Spółka kwestionuje status rzekomych poręczeń.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

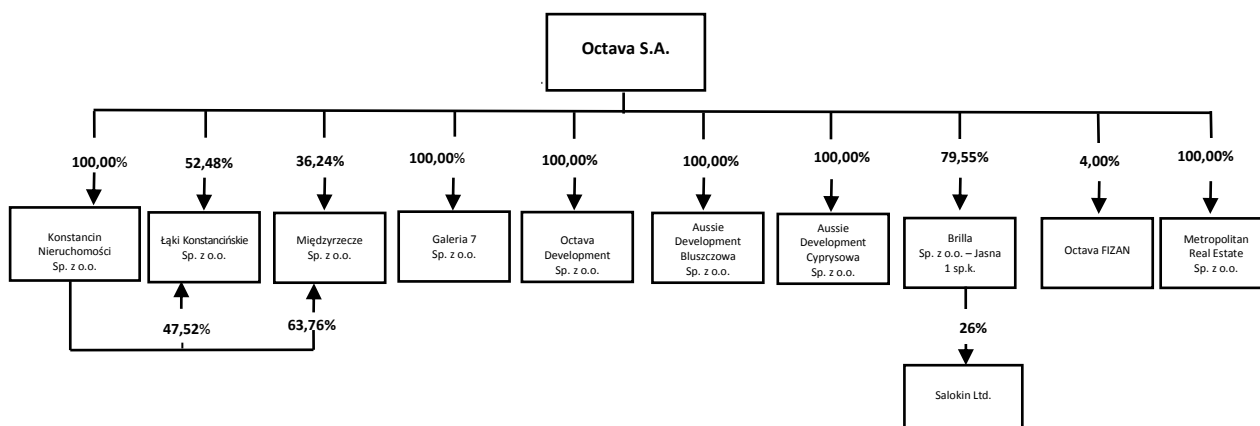
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

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 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. Obecnie Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace budowlane, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej „Wałbrzych Centrum”. Na terenach spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu, prowadzi prace nad uszczegółowionym projektem budowlanym w celu optymalizacji budżetu budowlanego oraz 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 z banku.

Od początku 2019 spółka otrzymała od Octava S.A. finansowanie w kwocie 1,5 mln zł, które jest w całości przeznaczone na przygotowanie szczegółowego projektu koncepcyjnego, kosztorysu inwestorskiego oraz modelu finansowego. Ponadto spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami oraz przygotowuje wstępną inwestycję drogi dojazdowej do budowanego przez PKP dworca kolejowego i planowanego centrum.

- **Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia**
 OD to spółka, która była powołana, aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: CUF).
 OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF będące w posiadaniu OD są zabezpieczone m.in
 - hipoteką na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32mln zł;
 - zastawem rejestrowym na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
 - umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
 - umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami Aleksandrem Trepką oraz Danielem Omilianowiczem;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość. Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie od przywołanych działań, Octava poszukuje nabywcy nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A.

Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Od listopada 2018 roku do CUF wpływają informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądania realizacji „oferty poręczenia” emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań.

- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe. W spółce prowadzona jest likwidacja.
- **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 ta jest także wykorzystywana do innych celów w zakresie działalności Grupy Octava S.A.
- **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 nazwie „Faktoria” o powierzchni ok. 2.4 tys. mkw.. W maju br. spółka zawarła umowę kredytową na realizację projektu do wysokości 8,8 mln zł, zaś w czerwcu br. zostały rozpoczęte prace budowlane.
- **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 i/lub MPZP pozwalające 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 technicznego zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, „project management” oraz „property management”. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów w obszarze usług nieruchomościowych.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I półroczu 2019 roku. Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz te związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich. W maju br. spółka zależna Łąki Konstancińskie zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna umowę kredytu nieodnawialnego do wysokości 8,8 mln zł. Przeznaczeniem kredytu jest budowa budynku usługowo-biurowego w Konstancinie-Jeziorna o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 2,4 tys. mkw. wraz z miejscami parkingowymi. Prace budowlane rozpoczęły się w czerwcu br. i przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem.

W czerwcu br. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej Łąki Konstancińskie z kwoty 3,7 mln zł do kwoty 4 mln zł, tj. o kwotę 0,3 mln zł, w drodze utworzenia 627 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Udziały w podwyższonym kapitale Spółki zostały w całości objęte przez Octava i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 1 mln zł. Jednocześnie, z tytułu udzielonych spółce zależnej pożyczek, wniesienie wkładu pieniężnego nastąpiło w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek. Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi na podstawie art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, co spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera i strony uznają wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny za zaspokojone w całości.

Ponadto, Spółka aktywnie angażowała się w poszukiwanie potencjalnych najemców powierzchni w CUF Drukarnia oraz poszukiwanie inwestora zainteresowanego zakupem CUF Drukarnia lub refinansowaniem obligacji wyemitowanych przez CUF Drukarnia i objętych przez Octava Development. Do czasu odzyskania przez CUF bieżącej płynności, Octava Development jako obligatariusz, postanowił o zasileniu CUF środkami finansowymi, pozyskanymi od swoich obligatariuszy proporcjonalnie do ich udziału w emisji.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 75,2 mln zł, zaś aktywa netto 62,2 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,45 zł.

Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 15,5 mln zł.

W bilansie po raz pierwszy została wykazana wartość prawa do wieczystego użytkowania w kwocie 2,5 mln zł, w związku z MSSF 16.

2. Rachunek zysków i strat

Na 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa Octava zanotowała stratę netto w kwocie 2,6 mln zł. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim aktualizacje wyceny obligacji CUF Drukarnia (-2,6 mln zł) oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava Fizan (-1,1 mln zł), jak również sprzedaż usług w spółce zależnej MRE (1,2 mln zł).

Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje w związku z przesunięciem oczekiwanej daty wyjścia z inwestycji. Kwota odpisu wynosi 2,6 mln zł.

Dodatkowo Zarząd postanowił dokonać aktualizacji wyceny certyfikatów inwestycyjnych Octava Fizan, w związku z ich ograniczoną płynnością.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 czerwca br. przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 2,0 mln zł. Środki zostały wydane przede wszystkim na inwestycje nieruchomościowe w Wałbrzychu i Konstancinie.

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.

W opinii Zarządu nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na wycenę opisanych nieruchomości.

▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Wartość aktywów Octava na 30 czerwca br. wyniosła 60,4 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 59,6 mln zł. W bilansie Spółki największą kwotę stanowią obligacje OD/CUF i certyfikaty FIZAN (razem 28,2 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (14,7mln zł).

Na 30 czerwca 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 3,7 mln zł. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim aktualizacje wyceny obligacji OD (-1,9 mln zł) oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN (-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 finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	16.889	0	16.889
Spółki Konstancińskie	9.504	0	9.504
Octava Development sp. z o.o.	0	11.343	11.343
ADB	0	0	0
ADC	4	0	4
Galeria 7	5.207	4.900	10.107
Brilla – Jasna 1	0	0	0
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	10	0	10
Środki pieniężne			12.433
razem:	31.614	16.243	60.290

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

W przypadku, gdy środki nie są inwestowane w projekty inwestycyjne, Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze. 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 I kwartał 2019 roku:

W okresie od 21 maja 2019 r. tj. od przekazania raportu za I kwartał 2019 roku, 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.

INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne, istotne postępowania sądowe obejmujące spółki w grupie kapitałowej.

INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

W styczniu i kwietniu 2019 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria 7 w łącznej kwocie 1,5 mln zł. Termin spłaty pożyczki upływa w styczniu 2020 roku.

W kwietniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie w kwocie 0,5 mln zł. W czerwcu 2019 r. Octava dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów, o czym szerzej w „Opisie dokonań Grupy Kapitałowej Octava, zawartych znaczących umów”.

W czerwcu br., w związku z umową kredytową, zawartą pomiędzy bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i spółką zależną Łąki Konstancińskie, Octava wyraziła zgodę na ustanowienie zabezpieczeń wynikających z przedmiotowej umowy, przystępując do Umowy podporządkowania zgodnie z którą, wierzytelności Spółki zostały podporządkowane wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytowej oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 kpc do kwoty 1,4 mln zł.

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

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym, poza wymienionymi powyżej w punkcie „Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach”, nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

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

Poza wymienionymi powyżej w punkcie *"Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach"*, w okresie sprawozdawczym, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanyymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Poza zabezpieczeniami wynikającymi z zawarcia przez spółkę zależną Łąki Konstancińskie umowy kredytowej, o której mowa w punkcie *"Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach"*, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCZODZĄCYCH 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 ograniczonej realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania dodatkowych środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

Poza objęciem 627 nowych udziałów w podwyższonym kapitale spółki zależnej Łąki Konstancińskie, o czym mowa powyżej, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w portfelu inwestycyjnym.

INNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2019 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. 2,4 tys. mkw.
- Przeprowadzenie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu, zaawansowanie procesu przygotowania budowy centrum oraz węzła komunikacyjnego na terenach Galerii 7;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF oraz korzystając z przysługujących Grupie praw ochronnych, doprowadzenie CUF do rentowności operacyjnej i pełnej spłaty bądź zbycia obligacji.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku obejmują:

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF, w szczególności ryzyka związane ze zdolnością Grupy do doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości i odzyskania maksymalnych kwot z tej sprzedaży,
- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,
- Ryzyko braku nabywców nieruchomości CUF,
- Ryzyko braku najemców na wolne powierzchnie w nieruchomości CUF,
- Ryzyko wzrastających kosztów budowlanych i ograniczonej dostępności wykonawców w projektach deweloperskich, w szczególności „Faktoria” w Konstancinie i „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7. Ryzyka te mogą doprowadzić do zatrzymania lub opóźnienia przygotowywanych projektów deweloperskich lub do spadku ich rentowności,
- Ryzyko braku lub ograniczonego dostępu do finansowania kapitałowego lub bankowego w odniesieniu do projektów deweloperskich przygotowywanych przez Grupę, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach CUF, „Faktoria” i „Wałbrzych Centrum”.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 12 września 2019 roku