



Do Akcjonariuszy
Spółki i Grupy Kapitałowej
OCTAVA S.A.

Warszawa, 26 marca 2020 roku

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Octava Spółka Akcyjna (Octava, Spółka) przedkładam sprawozdania Spółki i Grupy Kapitałowej Octava za rok 2019 wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta.

Rok 2019 zakończył się stratą wynikającą z odpisów, jakie Zarząd dokonał w związku z ryzykami związanymi z inwestycją w obligacje CUF Drukarnia oraz z uaktualnieniem wyceny certyfikatów Octava FIZAN. Sytuacja płynnościowa Spółki pozostaje dobra, a rozpoczęte inwestycje są realizowane.

W minionym roku prace Spółki koncentrowały się wokół czterech kluczowych projektów: Octava FIZAN, CUF Drukarnia, Galeria 7 (Wałbrzych Centrum) oraz Łąki Konstancińskie (budynek Faktoria).

Inwestycja w CUF Drukarnia, w związku z niewywiązaniem się z obowiązku spłaty obligacji przez CUF Drukarnia, stała się szczególnie narażona na ryzyko. Mimo rozbudowanych zabezpieczeń emisji (pierwsza hipoteka, zastaw rejestrowy na udziałach itp.) Zarząd zdecydował o dokonaniu odpisu wartości obligacji. Zarząd Spółki aktywnie poszukuje nabywców obligacji lub majątku spółki, stanowiącego ich zabezpieczenie. Szczegółowy opis sytuacji w odniesieniu do tej inwestycji oraz ryzyk z nią związanych znajduje się w komentarzu Zarządu.

W minionym roku Octava FIZAN prowadziła komercjalizację portfela nieruchomości zakupionego w 2017 r. Fundusz poszukuje inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości lub całego portfela.

W 2019 roku działania Spółki Galeria 7, koncentrowały się na opracowaniu modelu finansowego projektu, kosztowej optymalizacji budżetu deweloperskiego, pozyskaniu finansowania kapitałowego i dłużnego do jego wdrożenia oraz poszukiwaniu potencjalnych najemców.

Spółka Łąki Konstancińskie rozpoczęła budowę budynku biurowo-usługowego Faktoria. Budowa postępuje zgodnie z harmonogramem, a jej zakończenie planowane jest w IV kw. br. Na koniec 2019 poziom wynajmu osiągnął 25% i prowadzone są zaawansowane rozmowy dotyczące najmu kolejnych ok. 30%.

Wierzymy, że obecny rok przyniesie postęp w realizacji opisanych projektów zapewniając Spółce i jej akcjonariuszom atrakcyjny wzrost wartości przy niskim poziomie ryzyka, ale też musimy mieć na uwadze zmianę warunków otoczenia gospodarczego, związaną z pojawieniem się epidemii wirusa COVID – 19, która może istotnie wpłynąć na potencjalną płynność głównych aktywów Spółki, takich jak majątek Octava FIZAN, udziały w Galerii 7, czy przedmiot zabezpieczenia obligacji CUF posiadanych przez Octava Development. Obecnie, Spółka nie przewiduje istotnego wpływu epidemii wirusa COVID – 19 na opóźnienie prac deweloperskich w Konstancinie i na wynajem powierzchni w budowanym budynku, choć istnieje takie ryzyko.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu