

ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej zostały 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.

WPROWADZENIE

W I półroczu 2024 roku aktywność Octava koncentrowała się na działaniach związanych z komercjalizacją powierzchni budynku biurowo-usługowego Faktoria w Konstancinie Jeziornej, współpracy z inwestorem w celu finalizacji umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu oraz zaangażowaniu w Octava FIZAN. Ponadto, Spółka wdrażała i nadzorowała działania związane z zabezpieczeniem inwestycji CUF Drukarnia.

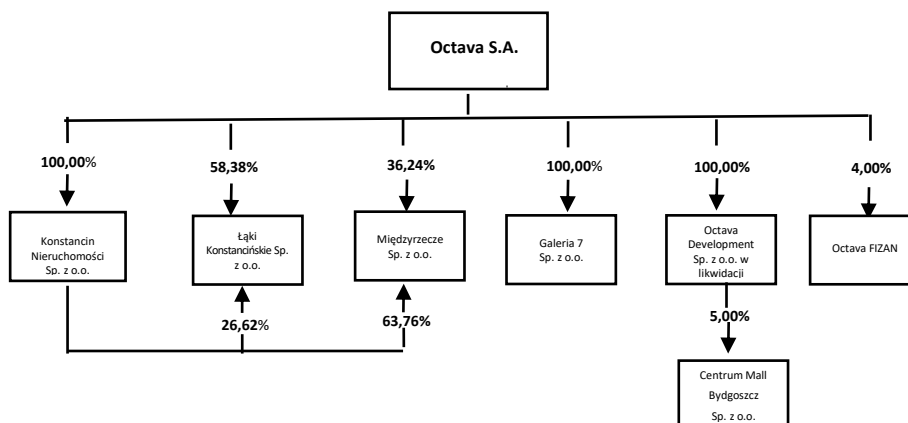
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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 Sp. z o.o. w likwidacji
- Octava FIZAN

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



Galeria7 Sp. z o.o. posiada aktualnie ok. 3,8 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.

W czerwcu 2022 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży. Realizacja umowy jest uzależniona od uzyskania pozwolenia na budowę obiektu usługowo-handlowego przez docelowego nabywcę nieruchomości. W związku z prowadzonymi pracami projektowymi spółka wystąpiła do miasta Wałbrzych z wnioskiem o korektę MPZP. Trwają prace nad zmianą MPZP.

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia - spółka, powołana do celów działalności deweloperskiej w obszarze budowy mieszkań. Spółka jest wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowi należność ze sprzedaży zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (dalej: CUF). Obligacje były zabezpieczone hipoteką na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln zł.

W listopadzie 2023 roku CUF zawarł przedwstępną, a następnie w marcu 2024 roku umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości. W związku z zawarciem przedmiotowych umów, CUF przeniosła na OD tytułem spłaty części zobowiązań wobec OD, wierzytelność z ww. umowy w kwocie nie przekraczającej 25.000.000 zł. Spłata ww. wierzytelności przez nabywcę nastąpi w okresie kolejnych 25 miesięcy po spełnieniu się zastrzeżonych warunków. W ramach transakcji OD zawarła z nabywcą nieruchomości i poręczycielem dodatkowe umowy zabezpieczające spłatę części zobowiązań przez CUF.

W ubiegłych latach przychody CUF nie pokrywały jej bieżących kosztów. Strata operacyjna była pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A. CUF wydzierżawił powierzchnię nieruchomości spółce Brilla Sp. z o.o., której 20% udziałów należy do grupy Octava FIZAN.

Octava S.A. po analizie przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF Drukarnia, podjęła decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze względu na fakt, iż podejmowane przez nią działania polegają wyłącznie na ochronie i zabezpieczeniu jej praw majątkowych jako obligatariusza.

Ponadto, uwzględniając postanowienia umowy sprzedaży nieruchomości OD nabyła udziały w spółce Centrum Mall Bydgoszcz Sp. z o.o. („CMB”). Dodatkowo OD podjęła decyzję, aby nie konsolidować CMB, ze względu na fakt, iż OD nie sprawuje kontroli nad działaniami ww. spółki (udział 5%).

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. Najnowsze szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych warunków, spółka będzie mogła zabudować swoje tereny obiektami o łącznej powierzchni użytkowej do 6 tys. mkw. Spółka w 2020 roku zakończyła budowę i uzyskała pozwolenie na użytkowanie wielofunkcyjnego budynku komercyjnego Faktoria o powierzchni ok. 2,5 tys. mkw. Obecnie skomercjalizowano ok. 42% powierzchni najmu. Gmina Konstancin rozpoczęła procedurę przygotowania planu ogólnego dla terenów gminnych.

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. Władze gminy przystąpiły do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar należący do Międzyrzecza, lecz nie podjęły żadnych istotnych działań w tym zakresie. Gmina Konstancin rozpoczęła procedurę przygotowania planu ogólnego dla terenów gminnych. Spółka nie posiada informacji nt. tego czy procedura ta wpłynie na zmianę dotychczasowego procesu planistycznego dla terenu Międzyrzecza.

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 10 nieruchomości komercyjnych w głównych aglomeracjach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu ok. 146 tys. m².

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I półroczu 2024 roku Grupa kontynuowała działania związane z komercjalizacją budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąki Konstancińskich oraz działaniami mającymi na celu zamknięcie umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu.

W marcu br. została zawarta przez CUF (w charakterze sprzedającego) umowa sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego na rzecz spółki zależnej Octava Development, jako obligatariusza i wierzyciela pożyczkowego względem CUF (na podstawie umów z 13 maja 2016 r.). W konsekwencji zawartej umowy CUF przeniosła na OD, tytułem spłaty części zobowiązań wobec OD, wierzytelność z ww. umowy w kwocie nie przekraczającej 25.000.000 zł. Spłata wierzytelności przez nabywcę nastąpi w okresie kolejnych 25 miesięcy po spełnieniu się zastrzeżonych warunków. W ramach transakcji OD zawarła z nabywcą nieruchomości i poręczycielem dodatkowe umowy zabezpieczenia.

W czerwcu br. Galeria 7 zawarła z Gminą Wałbrzych umowę darowizny, na mocy której Spółka nieodpłatnie przekazała na rzecz Gminy Wałbrzych prawo własności nieruchomości niezabudowanej w Wałbrzychu o łącznej powierzchni 0,4924 ha („Nieruchomość”). Zgodnie z obowiązującym MPZP, na terenie Nieruchomości przewidziana jest budowa węzła komunikacyjnego. Celem przekazania Nieruchomości jest realizacja przez Gminę Wałbrzych inwestycji, polegającej na budowie dworca autobusowego wraz z niezbędną infrastrukturą. Spółka traktuje zawartą transakcję jako element realizacji Przedwstępnej Umowy Sprzedaży z dnia 23 czerwca 2022 r. („Umowa sprzedaży”). Przekazanie ww. nieruchomości pozostaje bez wpływu na cenę w Umowie sprzedaży.

W styczniu br. Galeria 7 zawarła aneks do Umowy Sprzedaży, zmieniający termin do skorzystania przez Strony z prawa do odstąpienia od Umowy sprzedaży z 31 stycznia 2024 r. na dzień 23 lutego 2024 r. Termin ten został przesunięty kolejnym aneksem z dnia 23 lutego br. na dzień 30 września br.

W pierwszym półroczu Octava zawarła umowy pożyczki ze spółką zależną Galeria 7 oraz spółką zależną Octava Development, które zostały opisane w akapicie: *Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach*.

W maju br. Zgromadzenie Wspólników Octava Development podjęło decyzję o otwarciu procesu likwidacji spółki. Rozpoczęcie procesu likwidacji OD nie wpływa na założenie kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową Octava.

Ponadto, w czerwcu br. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za 2023 rok oraz dokonało zmian w Statucie Spółki, które zostały zarejestrowane i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w czerwcu br.

OPIS ZMIAN ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK, UZYSKANIA LUB UTRATY KONTROLI NAD JEDNOSTKAMI ZALEŻNYMI ORAZ INWESTYCJAMI DŁUGOTERMINOWYMI, A TAKŻE PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI LUB ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI ORAZ WSKAZANIE JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI, A W PRZYPADKU EMITENTA BĘDĄCEGO JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ, KTÓRY NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH GO PRZEPISÓW NIE MA OBOWIĄZKU LUB MOŻE NIE SPORZĄDZAĆ SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – DODATKOWO WSKAZANIE PRZYCZYNY I PODSTAWY PRAWNEJ BRAKU KONSOLIDACJI

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej.

WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINASOWE

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 74,1 mln zł, zaś aktywa netto 48,2 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,13 zł. Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 1,9 mln zł.

2. Rachunek zysków i strat

Na 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa Octava odnotowała stratę netto w kwocie 8,5 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 czerwca br. przepływy operacyjne Grupy netto wyniosły -2,0 mln zł.

▪ **KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:**

Wartość aktywów Octava na 30 czerwca br. wyniosła 48,6 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 46,3 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią obligacje OD/CUF i certyfikaty FIZAN (razem 24,0 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (8,7 mln zł). Na 30 czerwca 2024 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 2,1 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	13.071	0	13 071
Spółki Konstancińskie (Łąki Konstancińskie, Międzyrzecze, Konstancin Nieruchomości)	8.716	822	9.538
Octava Development sp. z o.o.	0	13.439	13.439
Galeria 7	0	11.903	11.903
Środki pieniężne			635
razem:	21.787	26.164	48.586

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

W przypadku, gdy środki nie są inwestowane w projekty inwestycyjne, Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych.

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%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu:

W okresie od 16 maja br. tj. od przekazania raportu za I kwartał 2024 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 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 kwietniu oraz czerwcu br. Octava zawarła umowy pożyczek ze spółką zależną Galeria 7 na łączną kwotę 140 tys. zł. Pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.

W maju br. Octava udzieliła pożyczki spółce Octava Development na kwotę 303 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.

W kwietniu br. OD udzieliła CUF pożyczki w kwocie 118 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku. Do dnia przekazania raportu CUF spłacił 17,5 tys. zł.

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

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek, natomiast w maju br. Spółka, zgodnie z umową z grudnia 2023 roku zawartą z Petrol Holding, otrzymała I transzę pożyczki w kwocie 1 mln zł.

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

Poza wymienionymi powyżej w akapicie *"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

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 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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w portfelu inwestycyjnym.

INNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W lipcu br. Spółka otrzymała od Pana Pawła Sereja rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

1 lipca br. Spółka uruchomiła drugą transzę pożyczki od Petrol Holding (obecnie Octa OPT Sp. z o.o.) w kwocie 1 mln zł.

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W KOLEJNYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM 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 komercjalizacja nieruchomości,
- monitorowanie transakcji sprzedaży nieruchomości CUF w celu odzyskania maksymalnych kwot ze sprzedaży,
- sfinalizowanie umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu.

Konsekwencje zmian makroekonomicznych z lat ubiegłych pozostają wciąż odczuwalne w 2024 r.

Spółka Łąki Konstancińskie mierzy się z ryzykiem płynności ze względu za niski najem powierzchni (ok. 40%) i niskie wpływy czynszowe. To ryzyko jest zmniejszane poprzez aktywne poszukiwanie nowych najemców, zawieranie kolejnych umów najmu. oraz coroczną indeksacją wynagrodzenia. Octava zabezpiecza ryzyko utraty płynności poprzez dofinansowanie spółki pożyczką.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki oraz Grupy Kapitałowej w kolejnym okresie obejmują:

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF, w szczególności ryzyka związane z finalizacją sprzedaży nieruchomości i odzyskania maksymalnych kwot z tej sprzedaży,
- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF i roszczeń OD wobec CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,
- Ryzyko związane z brakiem spełnienia warunków przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości należącej do Galeria 7 i odstąpienie od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości przez potencjalnego Kupującego,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni (Faktoria), a także ryzyko wartości dla budynku w związku utrzymującym się wysokim poziomem wakatów i wysokimi stopami procentowymi. To ryzyko wiąże się także z koniecznością dokonywania dopłat do projektu ze strony Octava S.A.
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów finansowych umowy kredytowej w spółce Łąki Konstancińskie.
- Ryzyko związane z wyceną certyfikatów FIZAN. Certyfikaty będące własnością Octava S.A. są instrumentami niepłynnymi. Realizacja wpływów gotówkowych z tego instrumentu odbywa się wyłącznie w drodze umorzenia certyfikatów poprzez wypłatę gotówki uzyskanej przez FIZAN ze sprzedaży nieruchomości biurowych znajdujących się w jego portfelu. W opinii Zarządu istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że ciągu następnych lat wpływy gotówkowe ze sprzedaży nieruchomości przez FIZAN, a w rezultacie kwoty uzyskane przez Spółkę z tytułu umorzenia certyfikatów będą niższe niż wynika to z ujawnionej w bilansie wartości certyfikatów, ustalonej zgodnie z przepisami na podstawie wycen dokonanych przez rzeczoznawców nieruchomościowych i TFI. Dotychczasowe doświadczenie pokazuje, że ceny transakcyjne osiągane przy sprzedaży nieruchomości są niższe niż wartości z wycen ujawniane w spółkach celowych i bilansie FIZAN przed rozpoczęciem procesu sprzedaży.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 9 września 2024 roku