

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2013 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany wg Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej numer 34.

Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

Od pierwszego kwartału 2013 roku, Spółka tworzy rezerwy na pełną naliczoną lecz nie spłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej. Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk zrealizowany. W opinii Zarządu, wykazywanie zysku naliczonego lecz nie zrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W III kwartale 2013 roku Zarząd Spółki analizował potencjalne projekty inwestycyjne. Prowadzone były również działania związane z inwestycją w projekt budowy budynku biurowego przy ulicy Jasnej w Warszawie.

Ponadto, Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Aussie Development Bluszczowa i Aussie Development Przemysłowa, w których w związku ze sprzedażą mieszkań, odnotowano wpływ gotówki. W przygotowaniu jest także inwestycja spółki ADC w Lublinie w budowę budynku mieszkalnego z łączną liczbą ok. 70 mieszkań.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

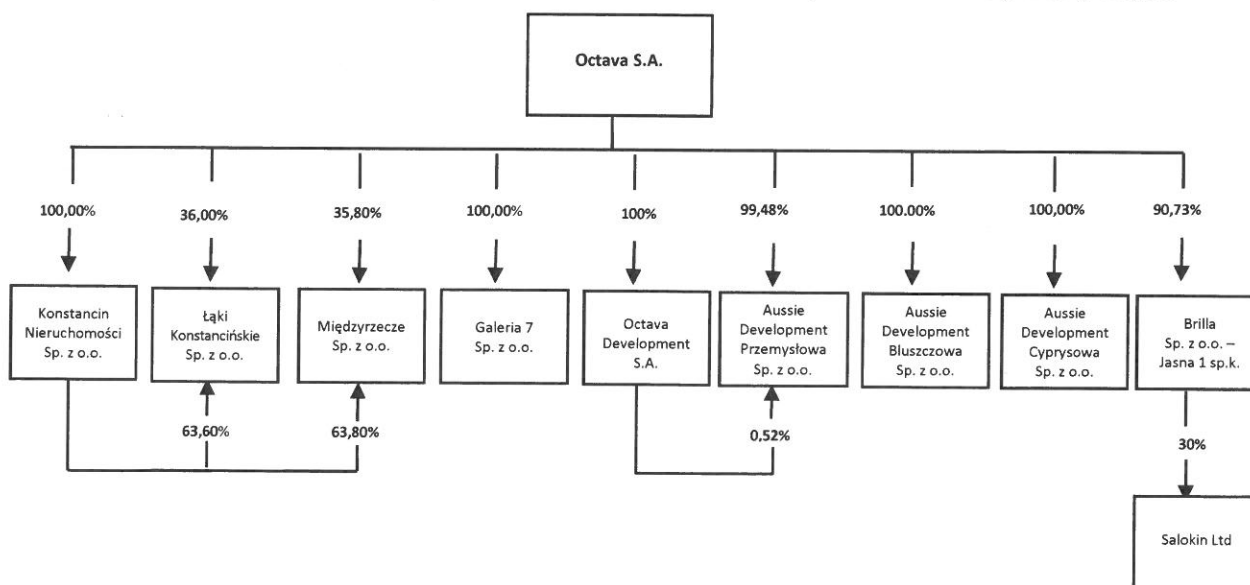
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest aktywne 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 Przemysłowa Sp. z o.o. (ADP)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)

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



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. W chwili obecnej Octava, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjną, biurową lub mieszkaniową. Na koniec III kwartału 2013r. otoczenie komercyjne nie daje podstaw do realizacji projektu.
- **Octava Development S.A. (dawna Aussie S.A.)** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało do sprzedania 15 lokali mieszkaniowych.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało do sprzedania 5 lokali mieszkaniowych.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka posiada działkę wraz z pozwoleniem na budowę ok. 4,4 tys. m kw. PUM.
- **Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. Spółka jest wehikułem inwestycyjnym stworzonym w celu inwestycji w projekt budowy małego biurowca w Warszawie o powierzchni najmu ok 6 tys. m kw.
- **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. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

DIŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W dniu 1 sierpnia br. Jasna 1 nabyła 3.250.000 obligacji spółki Jasna Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA („Jasna Residence”) za kwotę 3,25 mln Euro. Obligacje mają charakter lokaty długoterminowej. Ich oprocentowanie wyniesie 16,75% w skali roku.

Wcześniej, w dniu 31 lipca br. Jasna 1 przystąpiła wraz z Jasna Residence oraz Bankiem Zachodnim WBK S.A. („BZ WBK”) do umowy podporządkowania wierzytelności, której przedmiotem jest podporządkowanie wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Jasna Residence obligacji względem wierzytelności przysługujących BZ WBK z tytułu udzielonego Jasna Residence kredytu budowlanego.

Od początku bieżącego roku Spółka poszukuje nowych projektów i analizuje możliwość przystąpienia do kilku projektów deweloperskich.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec III kwartału 2013 roku wynosiły 72,5 mln zł, zaś aktywa netto 67,3 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,57 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 15,5 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec III kwartału 2013 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała zysk netto w kwocie 0,9 mln zł. Głównym źródłem zysku były przychody ze sprzedaży mieszkań.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W III kwartale 2013 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -1,8 mln zł.

Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań.

Główne pozycje wypływów to wydatki na nabycie papierów wartościowych wyemitowanych przez spółki portfelowe.

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

Aktywa Octavy na koniec III kwartału 2013 roku wyniosły 61,5 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 61,4 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią udziały w projektach nieruchomościowych oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Na 30 września 2013 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 1,3 mln zł, z czego 0,5 mln zł stanowił odpis aktualizujący wartość akcji w spółce Aussie S.A. (obecnie Octava Development SA).

Na poziomie kosztów operacyjnych, Spółka zrealizowała istotną obniżkę związaną głównie z obniżeniem wynagrodzenia dla władz Spółki. W związku ze zmianą adresu siedziby Spółki, od 1 października br. Spółka obniżyła koszty wynajmu powierzchni biurowej.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Udziały w spółkach zależnych (tys. zł) :

Spółka	Akcje / Udziały	Pożyczki	Razem:
Spółki Konstancińskie	10 900	400	11 300
Octava Development SA	834	0	834
ADB	5 000	0	5 000
ADP	1 493	0	1 493
ADC	50	4 508	4 558
Galeria 7	9 496	0	9 496
Brilla – Jasna 1	17 439	0	17 439
razem:	45 212	4 908	50 120

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.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ 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 29 sierpnia 2013 roku:

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.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

2. Stan na 14 listopada 2013 roku:

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.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

3. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za I półrocze 2013 roku:

W okresie od 29 sierpnia br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 2013 roku, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

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 za III kwartał 2013 roku 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 821.386 akcji Octava S.A.
W poprzednim okresie sprawozdawczym Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu posiadała 821.386 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 wypłacały dywidendy, 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 postępowania sądowe.

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

W okresie sprawozdawczym, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W III kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W dniu 30 października br. spółka zależna – Jasna 1 zawarła ze spółką Jasna Residence Sp. z o.o. umowę poręczenia, na podstawie której Jasna 1 uzyskała poręczenie za zobowiązania spółki Jasna Residence spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA („JR”) z tytułu obligacji JR nabytych przez Jasna 1. Dodatkowe informacje dotyczące przedmiotowej umowy zostały opisane w raporcie bieżącym Octavy nr 18/2013.

W dniu 1 października br. Octava zawarła ze spółką zależną ADB umowę zbycia udziałów celem umorzenia, na podstawie której Spółka zbyła 42.000 udziałów ADB o łącznej wartości 2,1 mln zł.

Jednocześnie, od 1 października br. zmienił się adres siedziby Spółki. Aktualne dane adresowe znajdują się na stronie internetowej Spółki (www.octava.com.pl).

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2013 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w Chełmie i Lublinie;
- przygotowanie projektu budowy mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

W ocenie Zarządu zewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju jest przede wszystkim ogólna sytuacja na rynku budowlanym, nieruchomościowym i finansowym, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnych miesięcy związane są głównie ze zjawiskami zewnętrznymi jakie mają miejsce w gospodarce i obejmują:

- ryzyka związane z wdrożeniem projektów nieruchomościowych:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - bankowe ograniczenia w udzielaniu kredytów mogą skutkować utrudnieniami w finansowaniu projektów deweloperskich;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi:
 - rozbudowana działalność legislacyjna władzy wykonawczej i ustawodawczej, wzmocniona światowymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Spółki, a tym samym zmniejszeniem jej rentowności.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 14 listopada 2013 roku