

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2025 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowany raport kwartalny 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 III kwartale 2025 roku aktywność Octava na działaniach związanych z komercjalizacją powierzchni budynku biurowo-usługowego Faktoria w Konstancinie Jeziornej, współpracy z inwestorem w celu realizacji przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu oraz zaangażowaniu w Octava FIZAN. Ponadto, Spółka wdrażała i nadzorowała działania związane z zabezpieczeniem inwestycji CUF Drukarnia i prowadziła wstępne rozmowy z władzami Konstancina w sprawie zmiany przeznaczenia posiadanych w Konstancinie terenów.

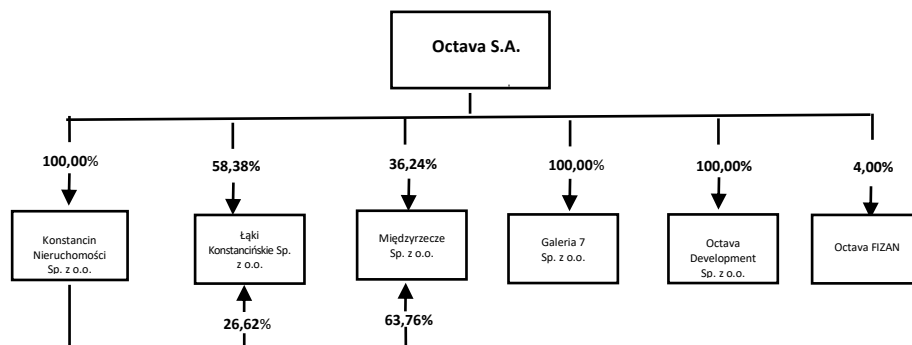
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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 zabudowę 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. Nowy MPZP został uchwalony i ogłoszony na przełomie września i października 2024 roku. Obecnie, docelowy nabywca nieruchomości prowadzi prace dotyczące pozwolenia na budowę.

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia - 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.

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 jest stopniowo dokonywana od kwietnia 2025 roku. Zgodnie z umową pełna spłata powinna nastąpić do marca 2026 roku.

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. Obecnie skomercjalizowano ok. 80% 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 paru procent części terenu. Spółka liczy na zmianę planu miejscowego (w drodze zintegrowanego planu inwestycyjnego) umożliwiającą zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym oraz zagospodarowanie części obszaru jako terenów zielonych i wód śródlądowych. Tereny należące do spółki leżą w strefie uzdrowiskowej A i ich zagospodarowanie jest projektem o wysokim stopniu trudności.

Spółka podjęła rozmowy z Urzędem Gminy w sprawie zmiany planu zagospodarowania obszarów należących do Łąg Konstancińskich i Międzyrzecza (przy zastosowaniu procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego) oraz potencjalnie zbycia części tych terenów na rzecz gminy. Według wiedzy Spółki nie ma możliwości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze.

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 9 nieruchomości komercyjnych w głównych aglomeracjach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu ok. 140 tys. m².

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W III kwartale 2025 roku Spółka kontynuowała działania związane z komercjalizacją budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąg Konstancińskich, działaniami związanymi z zamknięciem umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu oraz realizacją umowy sprzedaży nieruchomości CUF Drukarnia.

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 BĄDĄCEGO 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 FINANSOWE

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 66,1 mln zł, zaś aktywa netto przypisane akcjonariuszom Spółki 40,1 mln zł. Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła 0,95 zł. Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 7,0 mln zł.

2. Rachunek zysków i strat

Na 30 września br. Grupa Kapitałowa Octava odnotowała stratę netto w kwocie 1,9 mln zł.

Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 września br. przepływy operacyjne Grupy netto wyniosły -2,4 mln zł.

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

Wartość aktywów Octava S.A. na 30 września br. wyniosła 49,4 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 45,0 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią obligacje OD/CUF i certyfikaty FIZAN (razem 23,4 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (8,2 mln zł).

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 2,3 mln zł. Zysk powstał w dużej mierze z rozwiązania rezerwy na obligacje wobec OD (zabezpieczone obligacjami CUF), w związku z faktem, że obecnie dłużnikiem obligatariuszy OD w części roszczeń został nabywca nieruchomości CUF.

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

Wartości księgowe inwestycji i innych aktywów Spółki (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	12.555	0	12.555
Spółki Konstancińskie	8.205	2.207	10.412
Octava Development sp. z o.o.	0	11.241	11.241
Galeria 7	0	9.600	9.600
Środki pieniężne			5.590
razem:	20.760	23.048	49.398

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 zakładowy i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: - Beresford Energy orp.	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 rok 2024 rok:

W okresie od 10 września br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 2025 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

W październiku 2024 r. do spółki zależnej Łąki Konstancińskie wpłynął pozew sądowy od firmy Xilin Sp. z o.o. o zapłatę należności nieuregulowanych przez F.B.I. Tasbud S.A., generalnego wykonawcę nieruchomości Faktoria, zlokalizowanej w Konstancinie Jeziornej. Z uwagi na ogłoszenie upadłości i niewypłacalność F.B.I. Tasbud, spółka Łąki Konstancińskie jako inwestor została wezwana do uiszczenia zaległych zobowiązań na kwotę 555 854 zł. Przedmiotowa kwota, na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie, została przekazana do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Praga Południe jako zabezpieczenie w sprawie. Spółka Łąki Konstancińskie złożyła zażalenie na ustanowienie zabezpieczenia. W maju br. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił wniosek Xilin o zabezpieczenie i środki zostały zwrócone do spółki.

Ponadto, 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 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.

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

Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, 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 październiku br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Międzyrzecze w kwocie 100 tys. zł oraz spółce zależnej Galeria 7 w kwocie 100 tys. zł. Pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2026 roku.

Ponadto, 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:

- monitorowanie odzyskania przez Octava Development Sp. z o.o. należnych środków z tytułu części obligacji CUF,
- sfinalizowanie umowy sprzedaży nieruchomości w Wałbrzychu,
- Sprzedaż nieruchomości przez FIZAN i umarzanie certyfikatów,
- zaangażowanie w prace nad zmianami planów zagospodarowania zagospodarowania dla nieruchomości w Konstancinie oraz komercjalizacja budynku Faktoria.

Ostatnie lata charakteryzowały się poważnymi zawirowaniami geopolitycznymi i skokowym wzrostem inflacji, a co za tym idzie stóp procentowych. Konsekwencje tych zmian makroekonomicznych pozostawały i nadal pozostają odczuwalne.

Wzrost stóp procentowych a także specyfika posiadanych w portfelu nieruchomości mają wpływ na działalność Grupy, w szczególności na wysokość rat kredytowych w spółce Łąki Konstancińskie. Mają też negatywny wpływ na płynność i wycenę inwestycji nieruchomościowych, a więc całości portfela Spółki.

Poniżej, Zarząd przedstawia własną ocenę perspektyw dotyczących płynności i wartości majątku Spółki:

Płynność – Rachunek Zysków i Strat

Od lat Spółka nie osiąga bieżących przychodów z posiadanego portfela inwestycyjnego (w formie dywidend lub odsetek), z wyjątkiem kilku umorzeń certyfikatów w FIZAN. Oczekiwane przychody gotówkowe ze sprzedaży składników portfela są trudne do osiągnięcia w związku z bardzo niską płynnością posiadanych aktywów.

W tym samym czasie Spółka ponosi koszty bieżące, które na przestrzeni ostatnich 5 lat znacząco wzrosły, mimo, że wydatki na wynagrodzenia od dekady są zamrożone. Na przestrzeni ostatnich dwóch kwartałów spółka podjęła działania mające na celu ograniczenie kosztów operacyjnych.

Średnio-roczne potrzeby gotówkowe na pokrycie kosztów operacyjnych (bez wydatków koniecznych do utrzymania spółek portfelowych) są szacowane na poziomie ok. 1 – 1,5 mln zł.

Status i płynność – aktywaSpółki Konstancińskie

Spółki Konstancińskie – Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. (Octava posiada bezpośrednio i pośrednio 85% udziałów).

- Spółka Łąki Konstancińskie posiada budynek Faktoria o powierzchni najmu ok. 2,5 tys. mkw., który jest obecnie wynajęty w ok 80 %,
- Spółka posiada znaczący teren ok. 20 ha ziemi sklasyfikowanej w mpzp w większości jako przestrzeń zieleni nieurządzonej. Część tego terenu może być zgodnie z mpzp zagospodarowana na potrzeby zabudowy usługowej (potencjał ok. 3-5 tys. mkw. powierzchni najmu),
- Spółka obsługuje kredyt inwestycyjny (powstały w wyniku przekształcenia kredytu budowlanego), którego kapitał na koniec września 2025 roku wynosił 7,2 mln zł. Kredyt stanie się wymagalny 30 czerwca 2026r.
- Na koniec kwartału wpływy z najmu budynku i przyległej działki nie pokrywały bieżących kosztów spółki i wydatków związanych z obsługą kredytu. W 2024 roku niedobór z działalności bieżącej wyniósł 0,7 mln zł i został pokryty w drodze pożyczek od udziałowców spółki. W 2025 roku Octava wypłaciła 0,3 mln zł na zasilanie działalności spółki.
- Także w roku 2024 spółka została zobowiązana do zabezpieczenia roszczeń podwykonawcy Generalnego Wykonawcy na kwotę 0,6 mln zł, która także została pokryta proporcjonalnie przez udziałowców poprzez pożyczkę. Jednak w I półroczu br. Sąd postanowił zrezygnować z ww. zabezpieczenia i zwrócił środki na rachunek bankowy spółki. Niemniej roszczenie podwykonawcy nie wygasło.

Spółki Konstancińskie – Międzyrzecze Sp. z o.o.

- Spółka Międzyrzecze posiada ok 11 ha terenów w strefie uzdrowskiej A, sklasyfikowanej w mpzp jako tereny zielone. Jedynie mała część terenu podlega potencjalnej zabudowie usługowej – do ok. 2 tys. mkw.
- Mała część terenu Międzyrzecza jest wynajmowana. Wpływy z najmu prawie w całości pokrywają koszty bieżące nieruchomości, podatki itp.

Niezależnie od trwającego od lat procesu zmiany mpzp w Międzyrzeczu i narzuconego ustawowo procesu przygotowania planów ogólnych, Zarząd Spółki podjął rozmowy z Urzędem Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie potencjalnej zmiany przeznaczenia terenów obydwu spółek, z uwzględnieniem ich uzdrowskiego i przyrodniczego charakteru. Wg stanowiska gminy nie ma możliwości dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na tym terenie. Zarząd Spółki liczy na uzyskanie możliwości częściowej zabudowy obszarów i zbyciu ich znaczącej części w obecnym stanie prawnym. Osiągnięcie tych celów jest uzależnione od decyzji władz Gminy (w zakresie zmiany przeznaczenia choćby części terenów i ewentualnego nabycia ich części) i przeprowadzenia podziałów geodezyjnych. Jak pokazuje doświadczenie w tej i innych inwestycjach nieruchomościowych, ewentualna realizacja takich celów może być rozłożona na kilka lat.

Galeria 7 Sp. z o.o.

- Spółka w 2022 zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, prawie całej, posiadanej nieruchomości. Umowa była uwarunkowana uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę obiektu handlowo-usługowego, co z kolei spowodowało potrzebę zmiany mpzp. Zmiana ta została przyjęta przez gminę Wałbrzych jesienią 2024 roku.
- Potencjalny nabywca jest w trakcie procedowania wniosku o pozwolenie na budowę.
- Zgodnie z zawartą umową przedwstępną Galeria 7 ma otrzymać ze sprzedaży kwotę ok. 11,6 mln zł i następnie wybudować odcinek drogi, której koszt jest szacowany na ok 2 mln zł. Tym samym, spodziewane wpływy netto ze sprzedaży nieruchomości, po uwzględnieniu zobowiązania warunkowego jakim jest obowiązek budowy drogi, wynoszą ok. 9,5 mln złotych.
- Obecnie Spółka przewiduje zamknięcie transakcji sprzedaży w IV kwartale 2025 roku.
- W okresie ostatnich 3 lat, średnie, roczne nakłady związane z utrzymaniem przez Spółkę Galerii 7 wynosiły 0,3 mln zł.

CUF Drukarnia – Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji (własność Octavy S.A. w 100%)

- Octava S.A. oraz dwoje innych inwestorów nabyli obligacje i udzielili pożyczki Octava Development Sp. z o.o. na dokonanie i prowadzenie inwestycji wobec spółki CUF Drukarnia Sp. z o.o. („CUF”).
- Spółka Octava Development Sp. z o.o. stała się wierzycielem i obligatariuszem spółki CUF. Wierzytelności były zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach CUF. CUF, w trakcie likwidacji, zawarła umowę sprzedaży nieruchomości.
- Octava Development w drodze cesji nabyła od CUF prawa do wpływów ze sprzedaży nieruchomości. Planowane otrzymanie pełnej ceny ze sprzedaży ma nastąpić do połowy 2026 roku. Roszczenia z tego tytułu są zabezpieczone hipoteką do daty otrzymania pełnej ceny.
- Octava Development przeniosła cesją swoje uprawnienia do ceny na swoich wierzycieli. Łączna spodziewana kwota z tego tytułu, alokowana do Octava S.A. to ok. 13,7 mln zł. Z tej kwoty dotychczas wpłynęło 5,9 mln zł...

Certyfikaty Octava FIZAN

Octava posiada 4% certyfikatów w Octava FIZAN, który jest pośrednio właścicielem 10 odrębnych nieruchomości. Większość z nich to ponad 10-letnie budynki biurowe o średniej powierzchni poniżej 10 tys. mkw. GLA (powierzchni najmu) każdy. Jedna nieruchomość obejmuje budynki o charakterze handlowym, magazynowym i biurowym o łącznej powierzchni ok. 76 tys. mkw. GLA. Każda nieruchomość znajduje się w odrębnej spółce i wszystkie są obciążone kredytami hipotecznymi. Nieruchomości są wynajęte w różnym stopniu od 10% do 100% powierzchni najmu.

Wg ostatniej wyceny, wartość 100% certyfikatów została oszacowana przez TFI na kwotę ok. € 73,4 mln. Zgodnie z tą wyceną wartość certyfikatów będących w posiadaniu spółki kształtuje się na poziomie ok. 3 mln euro.

Wg zarządu Spółki, ta kwota będzie bardzo trudna, bądź niemożliwa do uzyskania w przypadku sprzedaży nieruchomości przez FIZAN w okresie kolejnych kilku lat. Ta ocena wiąże się z bardzo niskim poziomem zainteresowania inwestorów nieruchomościami należącymi do FIZAN, z powodu ich wieku, wielkości i rodzaju. Zastrzeżenie Zarządu w tej sprawie znajduje się w Części VII Sprawozdania „OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ”. Zgodnie z MSSF, zarząd Octava S.A. nie ma możliwości utworzenia w bilansie rezerwy odzwierciedlającej różnicę pomiędzy wartością z wyceny a szacowaną, realizowalną wartością możliwą do osiągnięcia w przypadku monetyzacji aktywów Octava FIZAN.

W opinii Zarządu, sformułowanej na podstawie doświadczeń transakcyjnych i licznych rozmów przeprowadzonych z inwestorami na przestrzeni ostatnich 5 lat, realizowalna w transakcjach wartość nieruchomości Octava FIZAN może być niższa niż uwzględniona w wycenie wartość € 73,4 mln o 15%-40%, w zależności od wartości kilku materialnie znaczących transakcji. Ta skala szacowanego potencjalnego dyskonta wartości netto nie uwzględnia wartości pieniądza w czasie, okresu potencjalnej realizacji wartości na sprzedaży i ryzyka związanego z przedłużeniem finansowania bankowego w spółkach portfelowych FIZAN-a.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki 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 otrzymaniem spłaty części wierzytelności Grupy przez nabywców nieruchomości CUF Drukarnia,
- Ryzyko związane z brakiem spełnienia warunków przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości należącej do Galeria 7 i odstąpienie od zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni (Faktoria), a także ryzyko wartości dla budynku w związku z utrzymującym się wysokim poziomem wakatów i wysokimi stopami procentowymi.
- Ryzyko związane z zapadalnością dnia 30 czerwca 2026 r. kredytu udzielonego spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Certyfikaty FIZAN będące własnością Octava S.A. są instrumentami niepiętnymi. 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 w 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 osiąmane 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, 13 listopada 2025 roku