☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2019

kwartał / rok

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za 3 kwartał roku obrotowego 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

data przekazania: 2019-11-21

OCTAVA SA

(pełna nazwa emitenta)

08OCTAVA (skrócona nazwa emitenta)

Finansowe inne (fin) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

00-121 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

ul. Sienna (ulica) **39** (numer)

+48 22 350 79 61 (telefon) (fax)

biuro@octava.com.pl (e-mail) **www.octava.com.pl** (www)

526-10-36-962 (NIP) **010986677** (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
Dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody i straty z inwestycji	(3 663)	7 634	(850)	1 795
II. Pozostałe przychody operacyjne	1 877	910	436	214
III. Koszty operacyjne	(2 589)	(2 151)	(601)	(506)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 375)	6 393	(1 015)	1 503
V. Zysk (strata) netto	(2 907)	4 774	(675)	1 122
VI. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 891)	4 765	(671)	1 120
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,07)	0,11	(0,02)	0,03
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 580)	(2 887)	(599)	(679)
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 989)	2 647	(462)	622
X. Przepływy pieniężne netto	(4 569)	(240)	(1 060)	(56)
XI.	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
XII. Aktywa, razem	76 204	76 696	17 424	17 836
XIII. Zobowiązania, razem	14 341	11 926	3 279	2 773
XIV. Kapitał własny, razem	61 863	64 770	14 145	15 063
XV. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	61 875	64 766	14 147	15 062
XVI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,51	0,33	0,35
XVII. Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,51	0,33	0,35
Dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody i straty z inwestycji	(7087)	5 412	(1 645)	1 272
XIX. Pozostałe przychody operacyjne	10	5	2	1
XX. Koszty operacyjne	(673)	(629)	(156)	(148)
XXI. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 750)	4 788	(1 799)	1 126
XXII. Zysk (strata) netto	(7 346)	3 874	(1 705)	911

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2019 okres od 2019-01-01 do 2019-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-09-30
XXIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,17)	0,09	(0,04)	0,02
XXIV. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(5 018)	(360)	(1 165)	(85)
XXV. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
XXVI. Przepływy pieniężne netto	(5 018)	(360)	(1 165)	(85)
XXVII.	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
XXVIII. Aktywa, razem	60 216	64 630	13 768	15 030
XXIX. Zobowiązania, razem	4 315	1 383	987	322
XXX. Kapitał własny, razem	55 901	63 247	12 781	14 709
XXXI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,31	1,48	0,30	0,34

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Octava_SSF_3Q2019.pdf	Raport skonsolidowany Q03_2019
Octava_3Q 2019_komentarz Zarzadu.pdf	Komentarz Zarządu do Raportu skonsolidowanego za 3Q 2019

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-11-21	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	**Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.**	**Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.**	**Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.**
Przychody i straty z inwestycji	(3 663)	7 634	(850)	1 795
Pozostałe przychody operacyjne	1 877	910	436	214
Koszty operacyjne	(2 589)	(2 151)	(601)	(506)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 375)	6 393	(1 015)	1 503
Zysk (strata) netto	(2 907)	4 774	(675)	1 122
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 891)	4 765	(671)	1 120
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,07)	0,11	(0,02)	0,03
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 580)	(2 887)	(599)	(679)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 989)	2 647	(462)	622
Przepływy pieniężne netto	(4 569)	(240)	(1 060)	(56)

	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2019	**31.12.2018**	**30.09.2019**	**31.12.2018**
Aktywa, razem	76 204	76 696	17 424	17 836
Zobowiązania, razem	14 341	11 926	3 279	2 773
Kapitał własny, razem	61 863	64 770	14 145	15 063
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	61 875	64 766	14 147	15 062
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,51	0,33	0,35
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,51	0,33	0,35

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

na dzień 30 września 2019 r.

w tys. zł	30.09.2019	31.12.2018
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	10	13
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	23 286	18 255
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	*2 404*	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	309	201
Pożyczki udzielone	807	-
Dłużne instrumenty finansowe	20 275	-
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	16 889	17 954
Inwestycje długoterminowe	7	7
	61 583	36 430
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 125	1 152
Dłużne instrumenty finansowe	-	21 156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 496	17 958
	14 621	40 266
Aktywa, razem	**76 204**	**76 696**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 142	39 033
	61 875	64 766
Udział niekontrolowany	(12)	4
Kapitał własny, razem	**61 863**	**64 770**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 499	-
Pozostałe zobowiązania	46	46
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 972	2 301
Dłużne instrumenty finansowe	8 444	-
	12 961	2 347
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 375	768
Zobowiązania z tytułu leasingu	5	-
Dłużne instrumenty finansowe	-	8 811
	1 380	9 579
Zobowiązania, razem	**14 341**	**11 926**
Pasywa, razem	**76 204**	**76 696**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-	1 441	4 762
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	19	(2 611)	-	-
Przychody z tytułu odsetek	5	12	5	17
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	-	2	-	-
Zyski/straty z inwestycji	-	(1 066)	852	2 603
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	-	-	-	252
	24	(3 663)	2 298	7 634
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	603	1 877	440	910
	627	**(1 786)**	**2 738**	**8 544**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(238)	(804)	(144)	(439)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(20)	(62)	(20)	(59)
Amortyzacja	(2)	(7)	(4)	(10)
Pozostałe koszty administracyjne	(557)	(1 701)	(650)	(1 598)
Pozostałe koszty operacyjne	(4)	(15)	(11)	(45)
	(821)	(2 589)	(829)	(2 151)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**(194)**	**(4 375)**	**1 909**	**6 393**
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	(144)	1 053	(680)	(1 259)
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(30)	*(91)*	-	-
Podatek dochodowy	(8)	415	(245)	(360)
Zysk (strata) netto	**(346)**	**(2 907)**	**984**	**4 774**
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	(331)	(2 891)	984	4 765
Udział niekontrolowany	(15)	(16)	-	9
	(346)	**(2 907)**	**984**	**4 774**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,07)	0,02	0,11

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	**(346)**	**(2 907)**	**984**	**4 774**
Inne całkowite dochody netto:	**-**	**-**	**-**	**-**
Wycena aktywów finansowych				
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych				
Całkowite dochody ogółem	(346)	(2 907)	984	4 774
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	(331)	(2 891)	984	4 765
Udział niekontrolowany	(15)	(16)	-	9

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	-	-	-	(2 891)	(16)	(2 907)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**-**	**36 142**	**(12)**	**61 863**
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(23)	(23)
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.	-	-	-	4 765	9	4 774
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**-**	**43 576**	**5**	**69 314**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2 038)	(957)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(76)
Nabycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	9
Odsetki otrzymane	12	17
Dywidendy otrzymane	-	252
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(235)	(2 132)
	(2 580)	(2 887)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Odsetki	1	2
Dywidendy zapłacone	-	(22)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(1 064)	2 667
Udzielone pożyczki/spłacone pożyczki	(800)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(94)	-
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(91)	-
Pozostałe przepływy	59	-
	(1 989)	2 647
Przepływy pieniężne netto	**(4 569)**	**(240)**
Środki pieniężne na początek okresu	17 958	8 360
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	107	10
Środki pieniężne na koniec okresu	**13 496**	**8 130**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2019 r.

w tys. zł	30.09.2019	31.12.2018
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	10	13
Pożyczki udzielone	4 900	3 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	111	26
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	15 177	14 181
Dłużne instrumenty finansowe	11 830	-
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	16 889	17 954
	48 917	36 074
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	-	2
Należności pozostałe	8	8
Dłużne instrumenty finansowe	-	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 291	16 202
	11 299	28 556
Aktywa, razem	**60 216**	**64 630**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	40 158	47 504
Kapitał własny, razem	**55 901**	**63 247**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	726	938
	726	938
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 589	445
	3 589	445
Zobowiązania, razem	**4 315**	**1 383**
Pasywa, razem	**60 216**	**64 630**

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-	922	3 270
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(330)	(2 206)	-	-
Przychody z tytułu odsetek	85	220	61	162
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(80)	(169)	(56)	(145)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	(3 370)	(4 932)	427	1 971
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	-	-	-	154
	(3 695)	(7 087)	1 354	5 412
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	2	10	1	5
	(3 693)	**(7 077)**	**1 355**	**5 417**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(114)	(342)	(115)	(333)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(18)	(57)	(18)	(52)
Amortyzacja	(1)	(3)	(2)	(5)
Pozostałe koszty administracyjne	(74)	(261)	(75)	(234)
Pozostałe koszty operacyjne	(2)	(10)	(1)	(5)
	(209)	(673)	(211)	(629)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**(3 902)**	**(7 750)**	**1 144**	**4 788**
Koszty finansowe (netto)	228	107	(162)	180
Podatek dochodowy	(5)	297	(233)	(1 094)
Zysk (strata) netto	**(3 679)**	**(7 346)**	**749**	**3 874**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,09)	(0,17)	0,02	0,09

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(3 679)	(7 346)	749	3 874
Inne całkowite dochody netto:	**-**	**-**	**-**	**-**
Wycena aktywów finansowych	-	-	-	-
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(3 679)	(7 346)	749	3 874

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	47 504	63 247
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zwiększenie z tytułu wzrostu wartości certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	-	-	-	(7 346)	(7 346)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**40 158**	**55 901**
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zwiększenie z tytułu wzrostu wartości certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.	-	-	-	3 874	3 874
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**53 330**	**69 073**

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	-	1 867
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(300)	(260)
Nabycie papierów wartościowych	(1 692)	-
Odsetki otrzymane	12	17
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	-	154
Udzielone pożyczki	(2 000)	(1 450)
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(719)	(688)
	(5 018)	(360)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**(5 018)**	**(360)**
Środki pieniężne na początek okresu	16 202	6 892
Różnice kursowe	107	9
Środki pieniężne na koniec okresu	**11 291**	**6 541**

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia

W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava S.A postanowiło, iż Spółka począwszy od dnia 1 stycznia 2007 r., jednostkowe sprawozdania finansowe będzie sporządzać zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR"), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej").

Na dzień 30 września 2019 r. różnice między powyższymi zasadami a Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ogłoszonymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) nie mają wpływu na Spółkę.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 30 września 2019 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe") stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało ono przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w tysiącach złotych. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2019 roku odnosi się do skonsolidowanego kwartalnego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego
Stosowane zasady rachunkowości zgodne są z zaprezentowanymi w notach do ostatnio złożonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem zasad dotyczących konsolidacji.

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	30.09.2019	**30.09.2018**
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	85,00%	100,00%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	79,55%	79,55%
Salokin Limited	23,87%	23,87%

Inwestycje w spółki zależne i stowarzyszone w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 12 marca 2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczki z dnia 05 stycznia 2018 r., na mocy którego strony decydują, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni.

W dniu 12 marca 2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną – Galerią 7 Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczek zawartych w dniach 27 maja 2015 r., 21 kwietnia 2016 r., 27 marca 2017 r. i 04 października 2017 r., na mocy którego strony postanawiają, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni. Pożyczkobiorca dokona spłaty całości Pożyczki w całości w terminie 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Octava S. A. zawarła z Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie porozumienie na mocy którego w celu zapewnienia emitentowi środków w dniu 14 maja 2019 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 875 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 1.000 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 10 kwietnia 2019 r., Rada Nadzorcza Spółki Octava S.A. powołała Pana Piotra Rymaszewskiego do Zarządu Octava na nową dwuletnią kadencję i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 18 czerwca 2019 r. Octava S.A. objęła 627 nowych udziałów w spółce zależnej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i zobowiązała się pokryć je wkładem pieniężnym. Cena emisyjna jednego nowego udziału została ustalona na kwotę 1.659 zł. Łączna cena emisyjna wynosi 1.040.193 zł.

W dniu 18 czerwca 2019 r. Spółka Octava S.A. dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów. 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.

W dniu 14 sierpnia 2019 roku Octava S.A. zwróciła spółce Octava Development Sp. z o.o. część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 817 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

W dniu 27 września 2019 r. Octava S.A. objęła 4.146 nowych udziałów w spółce zależnej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i zobowiązała się pokryć je wkładem pieniężnym. Cena emisyjna jednego nowego udziału została ustalona na kwotę 922 zł. Łączna cena emisyjna wynosi 3.822.612 zł.

Na dzień 30 września 2019 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 29,3 mln. zł.

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2019 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka", „Octava") oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany 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.

Od pierwszego kwartału 2013 roku, Spółka tworzy odpis aktualizujący 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 naliczany 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

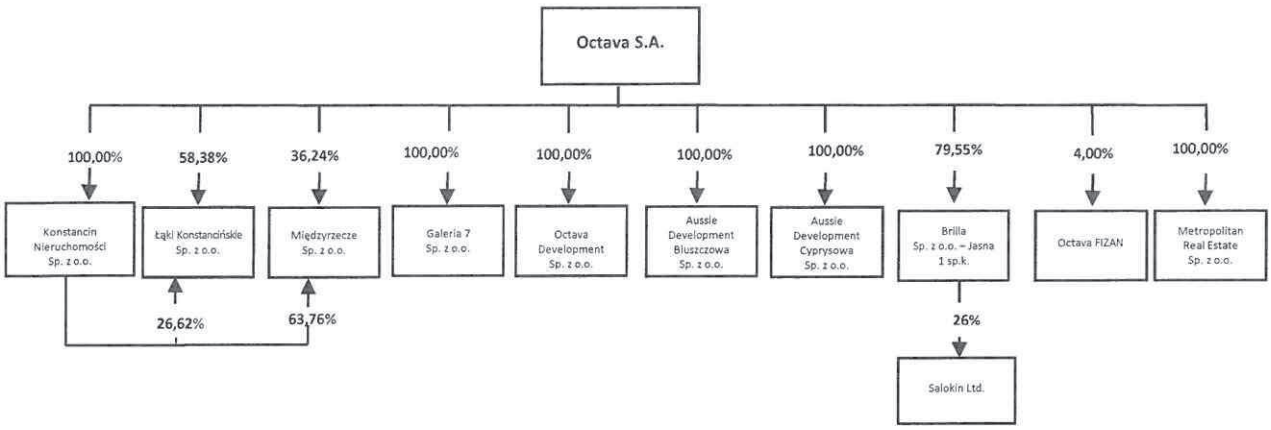
W III kwartale 2019 roku Octava kontynuowała prace budowlane na nieruchomości spółki zależnej Łąki Konstancińskie związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw. Ponadto, prowadziła czynności przygotowawcze do uruchomienia projektu deweloperskiego w Wałbrzychu oraz była aktywnie zaangażowana, jako inwestor mniejszościowy, w Octava FIZAN (działający także pod marką Octava Property Trust). Spółka działała także aktywnie w celu zabezpieczenia inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa") wchodzą 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 wchodzą 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. Obecnie Octava poszukuje inwestorów kapitałowych i dłużnych do rozpoczęcia projektu.
- **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). Obligacje te są zabezpieczone hipoteką na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln zł.
  Obecne władze CUF 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.
- **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 rozpoczęła budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o nazwie „Faktoria" o powierzchni ok. 2.4 tys. mkw.. Prace postępują zgodnie z założonym harmonogramem.

- **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. m^2.
- **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 III kwartale 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. Prace budowlane rozpoczęły się w czerwcu br. i przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem.
We wrześniu br. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej Łąki Konstancińskie z kwoty 4 mln zł do kwoty 7,2 mln zł, tj. o kwotę 3,2 mln zł, w drodze utworzenia 6.291 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Octava objęła 4.146 nowych udziałów, natomiast pozostałe udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Spółki.
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 wraz z pozostałymi obligatariuszami zasiliła CUF środkami finansowymi.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. **Bilans**

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 76,2 mln zł, zaś aktywa netto 61,9 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,45 zł.
Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 13,5 mln zł.

2. **Rachunek zysków i strat**

Na 30 września br. Grupa Kapitałowa Octava zanotowała stratę netto w kwocie 2,9 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).

3. **Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy**

Na 30 września br. przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły -2,6 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 września br. wyniosła 60,2 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 55,9 mln zł.
W bilansie Spółki największą kwotę stanowią obligacje OD/CUF i certyfikaty FIZAN (razem 28,7 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (15,2 mln zł).
Na 30 września 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 7,8 mln zł. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim aktualizacje wyceny obligacji OD (-2,2 mln zł), certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN (-1,1 mln zł) oraz odpisy na udziały w spółkach zależnych (-3,8 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	10.091	0	10.091
Octava Development sp. z o.o.	0	11.830	11.830
ADB	0	0	0
ADC	2	0	2
Galeria 7	5.074	4.900	9.974
Brilla – Jasna 1	0	0	0
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	10	0	10
Środki pieniężne			11.291
razem:	32.066	16.730	60.087

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	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 półrocze 2019 roku:

W okresie od 12 września 2019 r. tj. od przekazania raportu za I półrocze 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 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 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

W okresie sprawozdawczym, 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

Poza objęciem 4.146 nowych udziałów w podwyższonym kapitale spółki zależnej Łąki Konstancińskie, o czym szerzej w *„Opisie dokonań Grupy Kapitałowej Octava, zawartych znaczących umów"*, 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 KOLEJNYM KWARTALE 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 budowa 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 kwartału 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, 21 listopada 2019 roku