

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 2026 roku aktywność Octava koncentrowała się na działaniach związanych z komercjalizacją powierzchni budynku biurowo-usługowego Faktoria w Konstancinie Jeziornej, negocjacjach z Urzędem Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie sprzedaży części nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich oraz kontynuowaniu rozmów z Urzędem Gminy w sprawie zmiany planu zagospodarowania obszarów należących do Łąk Konstancińskich i Międzyrzecza, jak również zaangażowaniu w Octava FIZAN.

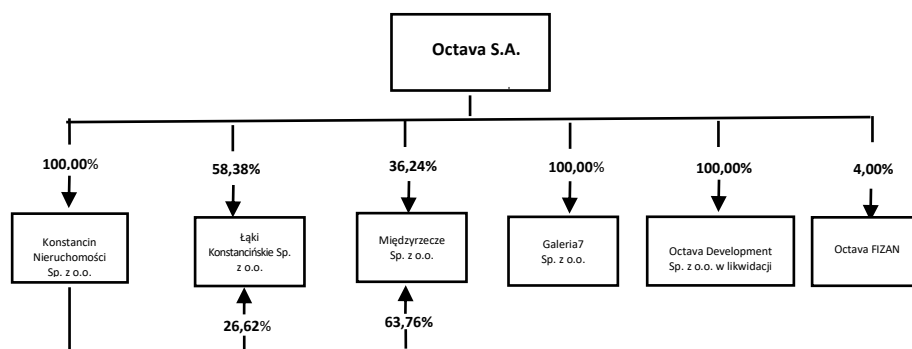
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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, 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 („Umowa”). Realizacja Umowy była 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. W listopadzie 2025 roku, w związku z niedotrzymaniem przez inwestora warunków Umowy, spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowy i ponownie rozpoczęła proces poszukiwania potencjalnych inwestorów/nabywców. W związku z brakiem zainteresowanych zakupem terenu inwestorów, Spółka nie może zrealizować warunkowych zobowiązań wobec miasta Wałbrzych związanych z budową dróg przyległych do planowanej potencjalnej zabudowy na terenie działki. W tym kontekście prowadzone są rozmowy pomiędzy gminą Wałbrzych i Spółką, dotyczące przekazania części terenu na rzecz gminy, w celu realizacji inwestycji drogowej.

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji (OD) Trwa proces likwidacji spółki.

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. 0.5 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 2.5-3 tys. mkw. Ponadto, spółka jest właścicielem budynku biurowo-usługowego, który jest skomercjalizowany w ok. 85%. Gmina Konstancin rozpoczęła procedurę przygotowania planu ogólnego dla terenów gminnych. Spółka prowadzi także rozmowy z urzędem gminy w sprawie ewentualnego zbycia części terenów niebudowlanych na rzecz gminy. W kwietniu br. Rada Gminy Konstancin Jeziorna przyjęła uchwałę dot. nabycia od spółki Łąki Konstancińskie 20 ha terenu sklasyfikowanego jako łąki i tereny zielone. Teren został geodezyjnie wydzielony, a Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży geodezyjnie wydzielonej działki na rzecz gminy. Jednocześnie Spółka podjęła działania w celu wykreślenia hipoteki bankowej przedmiotowej działki.

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 częściową 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 Międzyrzecza (przy zastosowaniu procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego). Zgodnie z obowiązującymi studium, miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak i przygotowanymi przez gminę projektami planów ogólnych na terenach należących do Grupy Octava nie będzie możliwości zabudowy mieszkaniowej

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. Jedną z posiadanych nieruchomości jest w procesie uzyskiwania decyzji dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu, w ramach przepisów „Lex Developer”, pozwalającej na budowę ok. 28 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej i usługowej.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I półroczu 2026 roku Grupa kontynuowała działania związane z komercjalizacją budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąg Konstancińskich, negocjacjach z Urzędem Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie sprzedaży części nieruchomości należącej do Łąg Konstancińskich oraz kontynuowaniu rozmów z Urzędem Gminy w sprawie zmiany planu zagospodarowania obszarów należących do Łąg Konstancińskich i Międzyrzecza.

W dniu 30 czerwca br. spółka zależna Łąki Konstancińskie z zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna („Bank”) aneks do umowy kredytu inwestycyjnego, zgodnie z warunkami opisanymi w raporcie bieżącym nr 8/2026.

W kwietniu br. spółka zależna Octava Development, otrzymała końcową zapłatę z tytułu zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z 2024 r. W konsekwencji zapłaty całości ceny, wygasły ustanowione w związku z transakcją, zabezpieczenia na rzecz OD. Powyższe stanowi zakończenie procesu transakcyjnego, przy czym otrzymana przez Octava Development kwota nie zaspokaja w całości jej roszczeń wobec CUF z tytułu obligacji oraz wierzytelności z tytułu pożyczek.

W styczniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria7, zaś w marcu 2026 roku Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Międzyrzecze. Pożyczki zostały opisane w akapicie: *Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach*.

Ponadto, w czerwcu br. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za 2025 rok oraz powołało Radę Nadzorczą Spółki na kolejną kadencję.

Po dacie bilansowej, Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę sprzedaży znaczącej części terenów należących do spółki, z cenę brutto 6mln złotych. Octava S.A. pożyczyła spółce 3 mln zł w celu złożenia depozytu bankowego umożliwiającego wykreślenie hipotecznego zabezpieczenia bankowego dotyczącego obszaru zbywanej działki.

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 RAPORT PÓŁROCZNY GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na raport półroczny Grupy kapitałowej, inne niż opisane powyżej.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 63,4 mln zł, zaś aktywa netto 43,3 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,01zł. Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 11,7 mln zł.

2. Rachunek zysków i strat

Na 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa Octava odnotowała zysk netto w kwocie 1,3 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 czerwca br. przepływy operacyjne Grupy netto wyniosły -1,5 mln zł.

▪ KOMENTARZ DO ŚRÓDROCZNEGO, SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Wartość aktywów Octava na 30 czerwca br. wyniosła 43,1 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 38,8 mln zł.

W związku z zamknięciem transakcji zbycia nieruchomości przez CUF i spłaty znaczącej części zobowiązań z tytułu wierzytelności a także w związku z niskim prawdopodobieństwem spłaty przez CUF pozostałych zobowiązań, Spółka dokonała odpisu aktualizującego w kwocie ok. 8 mln złotych, odzwierciedlony w sprawozdaniach jednostkowych.

W związku z niedojściem do skutku transakcji sprzedaży gruntu przez Galeria7 Sp. z o.o. i brakiem ofert zakupu terenów należących do tej spółki, a także w świetle obniżonej wyceny gruntu dokonanej przez rzeczoznawcę, ujawniona w bilansie wartość zobowiązań Galerii 7 wobec Octava S.A. została skorygowana do szacowanej wartości posiadanego przez nią majątku.

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	11.953	0	11.953
Spółki Konstancińskie*	6.598	2.566	9.164
Octava Development sp. z o.o.	0	0	0
Galeria7	0	8.450	8.450
Środki pieniężne			10.461
razem:	18.551	11.016	40.028

*Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

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 14 maja br. tj. od przekazania raportu za I kwartał 2026 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 2025 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił wniosek Xilin o zabezpieczenie i w lipcu br. środki zostały zwrócone do spółki.

W grudniu 2025 roku, w związku z niespełnieniem przez Eudeco Sp. z o.o. („Kupujący”) warunków Przedwstępnej Umowy Sprzedaży z dnia 23 czerwca 2022 roku, spółka zależna Galeria7 złożyła pozew przeciwko spółce celowej [Eudeco Investment Wałbrzych sp. z o.o.] o zapłatę przez Kupującego kary umownej.

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 styczniu oraz w maju br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria7 na kwotę 150 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku.

W marcu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Międzyrzecze na kwotę 50 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2028 roku.

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.

Jednocześnie, w związku z zawartymi w latach 2023 - 2025 umowami pożyczek ze spółką Octa OPT, w lipcu br. Octava dokonała spłaty pożyczek wraz z należnymi odsetkami.

Ponadto, poza powyższym w okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poza wymienionymi powyżej w akapitach „Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczek” oraz „Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach”, 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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w portfelu inwestycyjnym.

INNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W sierpniu br. spółka zależna Łąki Konstancińskie zawarła z Gminą Konstancin-Jeziorna („GKJ”) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości („Umowa Przedwstępna”). Na mocy Umowy Przedwstępnej Spółka zobowiązała się do sprzedaży na rzecz GKJ projektowanej działki o powierzchni ok. 21 ha, wydzielonej z nieruchomości należącej do Spółki za kwotę 6 mln złotych brutto.

Umowa Przedwstępna określa warunki sprzedaży nieruchomości, od wykonania których uzależnione jest zawarcie i wykonanie umowy przyrzeczonej, do których zaliczają się m.in. podział nieruchomości, zwolnienie przedmiotowej działki spod obciążenia hipotecznego oraz zgodę Skarbu Państwa na wydzielenie z księgi wieczystej zbywanej działki i założenie dla niej nowej księgi wieczystej.

Ponadto, Spółka ma prawo do odstąpienia od sprzedaży, w przypadku uchwalenia przed datą sprzedaży nowego, miejscowego planu zagospodarowania obejmującego przedmiotową działkę.

W sierpniu br. Octava zawarła umowę pożyczki ze spółką zależną Łąki Konstancińskie na kwotę 3 mln zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2030 roku.

W sierpniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria7 na kwotę 100 tys. z ł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2027 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 i Grupy Kapitałowej w obszarze realizowania wartości są:

- sprzedaż nieruchomości w Wałbrzychu,
- sprzedaż nieruchomości przez FIZAN, utrzymanie finansowania kredytowego i umarzanie certyfikatów,
- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie oraz pełna komercjalizacja nieruchomości.

Ostatnie lata charakteryzują się poważnymi zawirowaniami geopolitycznymi i zmianami poziomu inflacji, a co za tym idzie stóp procentowych. Konsekwencje tych zmian makroekonomicznych pozostawały i pozostają odczuwalne. Zmiana stóp procentowych, a także specyfika posiadanych w portfelu nieruchomości mają wpływ na działalność Grupy, w szczególności na wysokość rat kredytowych w spółce Łąki Konstancińskie oraz w spółkach należących do Octava FIZAN. Mają też negatywny wpływ na płynność i wycenę inwestycji nieruchomościowych, a więc całości portfela Spółki. Pośrednio, wyższe stopy procentowe mają także negatywny wpływ na wyceny gruntów.

W lutym 2026 roku wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje analizy sytuacji oraz ich potencjalnego wpływu na bieżącą działalność oraz ich możliwe konsekwencje dla rynków finansowych, cen surowców energetycznych (a więc kosztów utrzymania budynków) oraz kursów walut.

Według wiedzy Zarządu konflikt ten nie ma bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

Płynność – Rachunek Zysków i Strat

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

W tym samym czasie Spółka ponosi koszty bieżące, które na przestrzeni ostatnich 5 lat znacząco wzrosły, mimo obniżenia wydatków na wynagrodzenia. Dodatkowo, koszty zewnętrzne obciążone są 23% VAT, którego Spółka nie może odliczyć w związku z brakiem sprzedaży podlegającej VAT. Źródłem wzrostu kosztów są przede wszystkim (oprócz incydentalnych wydatków na usługi prawne i doradcze) prawie wyłącznie koszty sprawozdawczości (księgowość i audyt), które zwiększyły się z powodu znaczącego wzrostu skomplikowania systemów sprawozdawczości finansowej i ilości pracy audytorów. Od roku 2020 koszty te wzrosły ponad 3-krotnie, z poziomu 0,2 mln zł p.a. do kwoty 0,6 mln zł w 2025 roku.

Obecnie, średnioroczne potrzeby gotówkowe na pokrycie kosztów operacyjnych (bez wydatków koniecznych do utrzymania spółek portfelowych) są szacowane na poziomie ok. 0,8 – 1,1 mln zł.

Płynność – pasywa

Od 2024 roku wydatki operacyjne jak i wydatki związane z dostarczaniem płynności spółkom portfelowym (opisane w części dotyczącej płynności aktywów poniżej) były finansowane z pożyczek jakie Octava S.A. zaciągnęła od spółek portfelowych Octava FIZAN, w którym Spółka posiada 4%. Zadłużenie Spółki z tego tytułu wynosiło 4 mln zł i zostało w pełni spłacone w lipcu br.

Status i płynność – aktywa

Spółki Konstancińskie

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

- Spółka Łąki Konstancińskie jest właścicielem budynku Faktoria o powierzchni najmu ok. 2,5 tys. mkw., który jest aktualnie wynajęty w ok 85 %,
- Spółka posiada teren ponad 21 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. 2.5-3 tys. mkw. powierzchni najmu),
- Spółka obsługuje kredyt inwestycyjny (powstały w wyniku przekształcenia kredytu budowlanego), którego kapitał na 30.06.2026 wynosił 7,0 mln zł.
- W pierwszym półroczu br. wpływy z najmu budynku i przyległej działki nie pokrywały bieżących kosztów spółki i wydatków związanych z obsługą kredytu. W pierwszym półroczu 2026 roku niedobór z działalności bieżącej został pokryty w drodze pożyczek od udziałowców spółki, z czego Octava pożyczyła 0,1 mln zł.

W sierpniu br. Spółka zawarła z Urzędem Gminy Konstancin przedwstępną umowę sprzedaży części nieruchomości (ok. 20 ha terenu sklasyfikowanego jako łąki, i zieleń nieurządzona) na rzecz Gminy. Wcześniej, w kwietniu br. Rada Gminy Konstancin Jeziorna przyjęła uchwałę dot. nabycia od spółki Łąki Konstancińskie. Transakcja sprzedaży jest planowana, pod warunkiem podziału terenu, wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz banku i obciążającej wydzieloną działkę, zawarcia umowy sprzedaży i uzyskania ostatecznej akceptacji władz gminy.

Spółka Międzyrzecze posiada ok. 11 ha terenów w strefie uzdrowiskowej A, sklasyfikowanej w mpzp jako tereny zielone. Jedynie mała część terenu podlega potencjalnej zabudowie usługowej – do ok. 2 tys. mkw.

W 2023 roku Gmina Konstancin-Jeziorna rozpoczęła prace nad potencjalną zmianą mpzp, jednak proces ten pozostaje w fazie wstępnej. Zmiana przepisów dot. planów ogólnych może negatywnie wpłynąć na otwarte postępowanie.

Mała część terenu Międzyrzecza jest wynajmowana. Wpływy z najmu nie pokrywają w pełni kosztów bieżących nieruchomości.

Niezależnie od trwającego od lat procesu zmiany mpzp w Międzyrzeczu i narzuconego ustawowo procesu przygotowania planów ogólnych, Zarząd Spółki podjął rozmowy z Władzami Gminy Konstancin-Jeziorna w sprawie potencjalnej zmiany przeznaczenia terenu Międzyrzecza Sp. z o.o. Na początku 2026 r. Rada Gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do prac nad zintegrowanym planem inwestycyjnym dla terenów Międzyrzecza obejmującym częściowe, zgodne ze statusem uzdrowiska (tj. bez możliwości zabudowy mieszkaniowej) zagospodarowanie obszaru. Osiągnięcie tego celu jest uzależnione od pomyślnego przeprowadzenia całego procesu (w tym konsultacji społecznych i uzgodnień przewidzianych prawem) oraz ostatecznych decyzji władz Gminy. Jak pokazuje doświadczenie w tej i innych inwestycjach nieruchomościowych, ewentualna zmiana planu oraz realizacja takich celów może być rozłożona na lata.

Galeria7 Sp. z o.o.

- Spółka w 2022 r. 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 uzyskał także pozwolenia na budowę projektu małej galerii handlowej.
- Zgodnie z zawartą umową przedwstępną Galeria7 miała otrzymać ze sprzedaży kwotę ok. 11,6 mln zł i następnie wybudować odcinek drogi, której koszt był szacowany na ok 2 mln zł. Tym samym, spodziewane wpływy netto ze sprzedaży nieruchomości, po uwzględnieniu zobowiązania warunkowego jakim jest obowiązek budowy drogi, wynosiły ok. 9,5 mln złotych.
- W związku z brakiem gotowości inwestora do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży, spółka odstąpiła od umowy.
- W chwili obecnej spółka aktywnie poszukuje nabywcy terenu. W opinii Zarządu uzyskanie spodziewanej wcześniej kwoty netto na poziomie 9,5 mln złotych jest mało realistyczne. Najnowsza wycena nieruchomości opiewa na kwotę 8,5 mln zł. Na dzień przygotowania sprawozdania Spółka nie zidentyfikowała inwestorów potencjalnie zainteresowanych projektem.

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

Octava Development Sp. z o.o. (w likwidacji) była w posiadaniu obligacji związanych z przeprowadzoną w przeszłości inwestycją. W kwietniu br. spółka otrzymała 25% spłaty obligacji (tj. 5,5mln zł). Łączna kwota spłaconych na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy zobowiązań na rzecz OD wyniosła 25 mln zł, przy czym otrzymana przez Octava Development kwota nie zaspokaja w całości jej roszczeń wobec CUF z tytułu obligacji oraz wierzytelności z tytułu pożyczek. Udział Octavy S.A. w tej kwocie wynosił 13,8 mln zł.

Certyfikaty Octava FIZAN

Octava posiada 4% certyfikatów w Octava FIZAN, który jest pośrednio właścicielem 9 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. 79 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.

Grupa kilku spółek posiadających budynki biurowe i niezabudowany teren w Warszawie wystąpiła o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową (w ramach tzw. *Lex Developer*). Decyzja dotycząca zmiany przeznaczenia nie jest ostateczna. Obecny plan przewiduje budowę ok. 28 tys. mkw powierzchni mieszkaniowej i usługowej. Wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości zostanie uwzględniony w wycenie aktywów FIZAN (a w konsekwencji, 4% udziału Octavy w FIZAN).

Wg ostatniej wyceny, wartość 100% certyfikatów została oszacowana przez TFI na kwotę ok. € 70 mln. Zgodnie z tą wyceną wartość certyfikatów będących w posiadaniu spółki kształtuje się na poziomie ok. 2,8 mln euro.

Wg zarządu Spółki, uzyskanie tej lub wyższej kwoty w drodze sprzedaży nieruchomości przez FIZAN na przestrzeni kolejnych lat będzie możliwe w przypadku wejścia w życie wspomnianej powyżej zmiany przeznaczenia terenów warszawskich. W przeciwnym wypadku kwota ta może być zawyżona

Zastrzeżenie Zarządu w tej sprawie znajduje się w części komentarza „OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ”.

W opinii Zarządu, sformułowanej na podstawie doświadczeń transakcyjnych i licznych rozmów przeprowadzonych z inwestorami na przestrzeni ostatnich 5 lat, realizowalna w transakcjach wartość nieruchomości usługowych Octava FIZAN może być niższa niż uwzględniona w wycenie wartość € 70,2 mln o 10%-25%, 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:

- Ryzyko związane z niepłynnym charakterem nieruchomości należącej do spółki Galeria7 Sp. z o.o.,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni (Faktoria), a także ryzyko wartości budynku w związku utrzymującym się poziomem wakatów i wysokimi stopami procentowymi.
- Certyfikaty FIZAN 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. Decyzja o ewentualnym umorzeniu certyfikatów jest poza kontrolą Octava S.A. W opinii Zarządu istnieje ryzyko, 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 osiągane przy sprzedaży nieruchomości komercyjnych są niższe niż wartości z wycen ujawniane w spółkach celowych i bilansie FIZAN przed rozpoczęciem procesu sprzedaży. „Off-setem” dla potencjalnie niższej wartości nieruchomości komercyjnych może być wzrost wartości gruntów będących przedmiotem ew. zmiany przeznaczenia, o której mowa w opisie Perspektyw rozwoju dotyczących certyfikatów FIZAN.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 9 września 2026 roku