KOMENTARZ

ZARZĄDU OCTAVA S.A.

DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2026 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 2026 roku aktywność Octava koncentrowała się na działaniach związanych z komercjalizacją powierzchni budynku biurowo-usługowego Faktoria w Konstancinie Jeziornej, działaniach związanych z realizacją warunków w celu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz Gminy Konstancin-Jeziorna oraz kontynuowanie z Urzędem Gminy rozmów o zmianie planu zagospodarowania obszarów należących do Łąk Konstancińskich i Międzyrzecza oraz zaangażowaniu w Octava FIZAN.

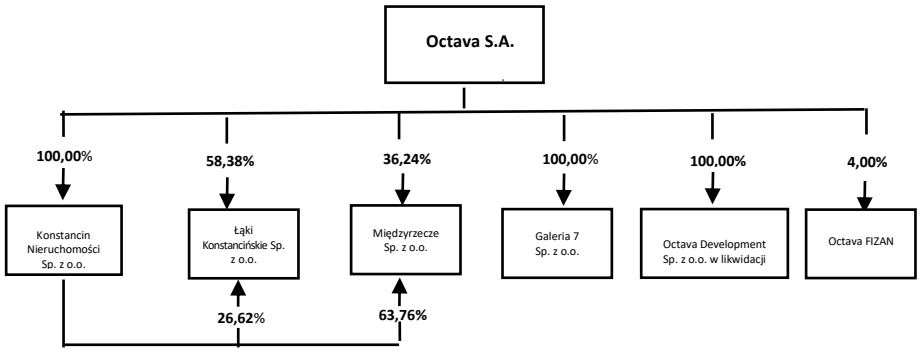
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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 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 ternu 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. W kwietniu 2026 r. Rada Gminy Konstancin-Jeziorna przyjęła uchwałę dot. nabycia od spółki Łąki Konstancińskie ok. 21 ha terenu sklasyfikowanego jako łąki i tereny zielone. Teren został geodezyjnie wydzielony, a Spółka podpisała w sierpniu 2026 r. 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. m^2.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W III kwartale 2026 roku Spółka kontynuowała działania związane z komercjalizacją budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich, rozmowy z Urzędem Gminy w sprawie zmiany planu zagospodarowania obszarów należących do Łąk Konstancińskich i Międzyrzecza.

W sierpniu br. spółka Łąki Konstancińskie zawarła z Gminą Konstancin-Jeziorna („GKJ") przedwstępną umowę sprzedaży znaczącej części terenów należących do spółki. Na mocy Umowy Przedwstępnej spółka zobowiązała się do sprzedaży na rzecz GKJ projektowanej działki o powierzchni ok. 20 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
Jednocześnie, 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., w celu złożenia depozytu bankowego umożliwiającego wykreślenie hipotecznego zabezpieczenia bankowego dotyczącego obszaru zbywanej działki. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2030 roku.

W sierpniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria 7 na kwotę 100 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2027 roku.
Pożyczki zostały opisane w akapicie: *Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach*.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej.

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

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

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. **Bilans**

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 58,2mln zł, zaś aktywa netto przypisane akcjonariuszom Spółki 41,7mln zł. Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła 0,97 zł. Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 10,0 mln zł.

2. **Rachunek zysków i strat**

Na 30 września br. Grupa Kapitałowa Octava odnotowała zysk netto w kwocie 0,3 mln zł.

Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 września br. przepływy operacyjne Grupy netto wyniosły -2,7 mln zł.

- **<u>KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:</u>**

Wartość aktywów Octava S.A. na 30 września br. wyniosła 38,0 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 37,8 mln zł. W bilansie Spółki największą kwotę stanowią certyfikaty FIZAN (11,5 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (6,5 mln zł). Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 8,1 mln zł.

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

W związku z niedojściem do skutku transakcji sprzedaży gruntu przez Galeria 7 Sp. z o.o. i brakiem ofert zakupu terenów należących do tej spółki, Octava S.A. przewiduje, że kwota spłaconych pożyczek będzie niższa niż ujawniona poniżej i nie wyższa niż cena uzyskana ze sprzedaży gruntów, pomniejszona o koszty.

Wartości księgowe inwestycji Spółki w spółkach zależnych (tys. zł):

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł):

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	11.523	0	11.523
Spółki Konstancińskie	6.532	5.722	12.254
Octava Development sp. z o.o.	0	0	0
Galeria 7	0	8.450	8.450
Środki pieniężne			5.748
razem:	18.055	14.172	37.975

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:	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 za I półrocze 2026 roku:

W okresie od 10 września br. tj. od przekazania raportu za I półrocze 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 Galeria 7 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 sierpniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria 7 na kwotę 100 tys. zł. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych, z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku.
W sierpniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie na kwotę 3 mln zł w celu złożenia depozytu bankowego umożliwiającego wykreślenie hipotecznego zabezpieczenia bankowego dotyczącego obszaru zbywanej działki. Pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych z terminem spłaty 31 grudnia 2030 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.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSKACJI 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 październiku br. Octava udzieliła pożyczki spółce Octa LH Spółka z o.o. – spółce z grupy Octava FIZAN. Pożyczka została udzielona za warunkach rynkowych, z terminem spłaty 31 grudnia 2027 roku.

W październiku br. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Wojciecha Sierka do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

W odniesieniu do sytuacji FIZAN, po dacie bilansowej wystąpiły trzy zdarzenia, których wpływ zostanie uwzględniony w wycenie certyfikatów dokonywanej w IV kwartale bieżącego roku: 1) grupa spółek FIZAN, posiadających przylegające działki, uzyskała zmianę warunków planistycznych pozwalającą na realizację zabudowy mieszkaniowej na dawnych terenach biurowych (tzw. Lex Developer), co wpłynie na istotny przyrost wartości z wyceny (potencjalna realizacja tej wartości w okresie następnych 3-6 lat), 2) Fundusz otrzymał oferty na zakup jednej z dużych nieruchomości w wysokości istotnie niższej niż wycena w księgach Funduszu (transakcja odzwierciedlająca ten poziom cenowy jest przewidywana w 2027r.), 3) Fundusz otrzymał ofertę na zakup innej nieruchomości w wartości istotnie niższej niż wartość z wyceny (w IV kw. br. przewidywana jest transakcja po tej cenie). Octava S.A. posiada 4% wartości Octava FIZAN.

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 KWARTALE 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, a także przedłużenie finansowania bankowego.

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.

W lutym 2026 roku wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Zarząd Spółki na bieżąco dokonuje analizy sytuacji oraz ich potencjalnym wpływem 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 oraz na tym etapie nie powoduje konieczności dokonywania korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

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 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 odpowiedzialności 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 2026 roku.

Obecnie, średnioroczne potrzeby gotówkowe na pokrycie kosztów operacyjnych (bez wydatków koniecznych do utrzymania spółek portfelowych) są szacowane na poziomie ok.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. Pożyczki wraz z odsetkami zostały w całości 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 koniec III kwartału wynosił 6,9 mln zł.
- W pierwszym kwartale br. wpływy z najmu budynku i przyległej działki nie pokrywały bieżących kosztów spółki i wydatków związanych z obsługą kredytu. W 2026 roku niedobór z działalności bieżącej został pokryty w drodze pożyczek od udziałowców spółki.

Spółka prowadzi rozmowy z Urzędem Gminy Konstancin w sprawie zbycia części nieruchomości (części sklasyfikowanej jako zieleń nieurządzona) 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. 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 cześć 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.

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 uzyskał także pozwolenia na budowę projektu małej galerii handlowej.
- Zgodnie z zawartą umową przedwstępną Galeria 7 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. Na dzień przygotowania sprawozdanie 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) jest 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. Z tego powodu, w październiku br., Octava SA nabyła obligacje OD od pozostałych obligatariuszy.

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.

Wg ostatniej wyceny, wartość 100% certyfikatów została oszacowana przez TFI na kwotę ok. 75 mln euro. Zgodnie z tą wyceną wartość certyfikatów będących w posiadaniu spółki kształtuje się na poziomie ok. 3,0 mln euro.

Wg zarządu Spółki, kwota niekoniecznie odzwierciedla wartość jaką faktycznie zrealizuje Fundusz. w okresie kolejnych lat. Zastrzeżenie Zarządu w tej sprawie znajduje się w części komentarza *„OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ”.* Zgodnie z przedstawioną interpretacją standardów rachunkowości przez audytora Spółki, zarząd Octava S.A. nie ma możliwości utworzenia w bilansie rezerwy odzwierciedlającej różnicę pomiędzy wartością z wyceny a szacowaną przez Zarząd, realizowalną wartością możliwą w opinii Zarządu 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 lub wyższa od uwzględniona w wycenie, w zależności od wartości kilku materialnie znaczących transakcji. Wartość z wyceny 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 Galeria 7 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.
- Ryzyko związane ze wzrostem kosztów finansowych umowy kredytowej w spółce Łąki Konstancińskie;
- 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 umorzeniu certyfikatów podejmowana jest w drodze uchwały podejmowanej przez zgromadzenie inwestorów FIZAN, w którym Octava ma 4% głosów.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 10 listopada 2026 roku