☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2017

kwartał / rok

godnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - j.t. Dz. U. z 2014, poz. 133, z późn. zn

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2017 obejmujący okres od 2017-01-01 do 2017-03-31

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

data przekazania: 2017-05-11

OCTAVA SA

(pełna nazwa emitenta)

08OCTAVA — (skrócona nazwa emitenta)

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

00-131 — (kod pocztowy)

Warszawa — (miejscowość)

ul. Grzybowska — (ulica)

2 lok 54 — (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	
	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31
I. Przychody z inwestycji	1363	510	318	117
II. Pozostałe przychody operacyjne	197	104	46	24
III. Koszty operacyjne	(596)	(614)	(139)	(141)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	964	-	225	-
V. Zysk (strata) netto	(183)	(50)	(43)	(11)
VI. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(194)	(91)	(45)	(21)
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(101)	245	(24)	56
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(10)	(63)	(2)	(14)
X. Przepływy pieniężne netto	(111)	182	(26)	42
XI.	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
XII. Aktywa, razem	78 489	78 192	18 600	17 675
XIII. Zobowiązania, razem	14 774	14 220	3 501	3 214
XIV. Kapitał własny, razem	63 715	63 972	15 099	14 460
XV. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	63 604	63 860	15 073	14 435
XVI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł\EUR)	1,49	1,50	0,35	0,34
XVII. Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł\EUR)	1,49	1,49	0,35	0,34
dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody z inwestycji	581	1 759	135	404
XIX. Pozostałe przychody operacyjne	47	50	11	11
XX. Koszty operacyjne	(222)	(254)	(52)	(58)
XXI. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	406	1 555	95	357
XXII. Zysk (strata) netto	(252)	1 500	(59)	344
XXIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	(0,01)	0,04	(0,00)	0,01
XXIV. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(513)	3 160	(120)	725

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	kwartał(y) narastająco / 2016 okres od 2016-01-01 do 2016-03-31
XXV. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
XXVI. Przepływy pieniężne netto	(513)	3 160	(120)	725
XXVII.	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
XXVIII. Aktywa, razem	64 544	64 817	15 296	14 651
XXIX. Zobowiązania, razem	1 081	1 040	256	235
XXX. Kapitał własny, razem	63 463	63 777	15 039	14 416
XXXI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł\EUR)	1,48	1,49	0,35	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
OctavaQ0117.pdf	Raport skonsolidowany Q01-2017
Octava_1Q_2017_komentarz Zarządu.pdf	Komentarz Zarządu do skonsolidowanego raportu za I kwartał 2017 roku

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2017-05-11	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

Octava S.A.

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.**	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.**	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.**
Przychody z inwestycji	1 363	510	318	117
Pozostałe przychody operacyjne	197	104	46	24
Koszty operacyjne	(596)	(614)	(139)	(141)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	964	-	225	-
Zysk (strata) netto	(183)	(50)	(43)	(11)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(194)	(91)	(45)	(21)
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	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(101)	245	(24)	56
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(10)	(63)	(2)	(14)
Przepływy pieniężne netto	(111)	182	(26)	42

	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.03.2017	**31.12.2016**	**31.03.2017**	**31.12.2016**
Aktywa, razem	78 489	78 192	18 600	17 675
Zobowiązania, razem	14 774	14 220	3 501	3 214
Kapitał własny, razem	63 715	63 972	15 099	14 460
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	63 604	63 860	15 073	14 435
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)	1,49	1,50	0,35	0,34
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,49	1,49	0,35	0,34

Octava S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2017 r.

w tys. zł	31.03.2017	31.12.2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	18	20
Nieruchomości inwestycyjne	15 886	15 844
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 036	884
Należności pozostałe	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	36 226	35 307
Certyfikaty inwestycyjne	11 911	11 987
Udziały w spółkach stowarzyszonych	-	-
	65 086	64 051
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	629	465
Pożyczki udzielone	-	156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 774	13 170
	13 403	14 141
Aktywa, razem	**78 489**	**78 192**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 534	1 596
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 337	36 531
	63 604	63 860
Udział niekontrolowany	111	112
Kapitał własny, razem	**63 715**	**63 972**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Pozostałe zobowiązania	255	257
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 039	2 874
Dłużne instrumenty finansowe	11 199	10 711
	14 493	13 842
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	281	350
Przychody przyszłych okresów	-	28
Inne rezerwy i zobowiązania	-	-
	281	378
Zobowiązania, razem	**14 774**	**14 220**
Pasywa, razem	**78 489**	**78 192**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.
Przychody z inwestycji				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	350	350	542	542
Koszty sprzedaży mieszkań	(350)	(350)	(395)	(395)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	1 267	1 267	-	-
Przychody z tytułu odsetek	5	5	41	41
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend	129	129	536	536
Zyski/straty z inwestycji	(38)	(38)	(214)	(214)
	1 363	1 363	510	510
Pozostałe przychody operacyjne	197	197	104	104
Przychody operacyjne, razem	**1 560**	**1 560**	**614**	**614**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(144)	(144)	(160)	(160)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(15)	(15)	(20)	(20)
Amortyzacja	(3)	(3)	(10)	(10)
Pozostałe koszty administracyjne	(387)	(387)	(376)	(376)
Pozostałe koszty operacyjne	(47)	(47)	(48)	(48)
	(596)	(596)	(614)	(614)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**964**	**964**	**-**	**-**
Koszty/przychody finansowe (netto)	(1 118)	(1 118)	5	5
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(29)	(29)	(55)	(55)
Zysk (strata) netto	**(183)**	**(183)**	**(50)**	**(50)**
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	(194)	(194)	(91)	(91)
Udział niekontrolowany	11	11	41	41
	(183)	**(183)**	**(50)**	**(50)**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(183)	(183)	(50)	(50)
Inne całkowite dochody netto	(62)	(62)	212	212
Wycena aktywów finansowych	(77)	(77)	262	262
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	15	15	(50)	(50)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(245)	(245)	162	162
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	(256)	(256)	121	121
Udział niekontrolowany	11	11	41	41

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

w tys. zł	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki: Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	1 596	36 531	112	63 972
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(12)	(12)
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	-	-	(62)	(194)	11	(245)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**1 534**	**36 337**	**111**	**63 715**
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	633	36 531	138	63 035
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(65)	(65)
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.	-	-	212	(91)	41	162
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**845**	**36 440**	**114**	**63 132**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	28	44
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(43)	-
Koszt wytworzenia mieszkań	(10)	(192)
Sprzedaż mieszkań	453	789
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(38)	(214)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Odsetki otrzymane	12	41
Dywidendy otrzymane	129	536
Udzielone pożyczki/Spłacone pożyczki	150	-
Podatek dochodowy	-	(18)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(782)	(741)
	(101)	245
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki/Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	(12)	(64)
Pozostałe przepływy	2	1
	(10)	(63)
Przepływy pieniężne netto	**(111)**	**182**
Środki pieniężne na początek okresu	13 170	34 423
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	(285)	1
Środki pieniężne na koniec okresu	**12 774**	**34 606**

Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2017 r.

w tys. zł	31.03.2017	31.12.2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	18	20
Wartości niematerialne	-	-
Pożyczki udzielone	1 800	1 300
Należności pozostałe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	106	37
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	15 555	15 886
Dłużne instrumenty finansowe	24 499	24 015
Aktywa dostępne do sprzedaży - certyfikaty inwestycyjne	11 911	11 987
	53 889	53 245
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	35	7
Należności pozostałe	84	77
Pożyczki udzielone	-	156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 536	11 332
	10 655	11 572
Aktywa, razem	**64 544**	**64 817**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 534	1 596
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	46 186	46 438
Kapitał własny, razem	**63 463**	**63 777**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	907	825
	907	825
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	174	215
	174	215
Zobowiązania, razem	**1 081**	**1 040**
Pasywa, razem	**64 544**	**64 817**

Octava S.A.

Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.	Za okres 3 miesięcy zakończon 31.03.2016
Przychody/koszty z inwestycji				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	831	831	-	
Przychody z tytułu odsetek	25	25	55	
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(20)	(20)	(14)	(
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	(332)	(332)	(217)	(2
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	77	77	1 935	1 9
	581	581	1 759	1 7
Pozostałe przychody operacyjne	47	47	50	
Przychody operacyjne, razem	**628**	**628**	**1 809**	**1 8**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(105)	(105)	(105)	(1
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(13)	(13)	(16)	(
Amortyzacja	(2)	(2)	(3)	
Pozostałe koszty administracyjne	(56)	(56)	(83)	(
Pozostałe koszty operacyjne	(46)	(46)	(47)	(
	(222)	(222)	(254)	(2
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**406**	**406**	**1 555**	**1 5**
Koszty finansowe (netto)	(630)	(630)	2	
Podatek dochodowy	(28)	(28)	(57)	(
Zysk (strata) netto	**(252)**	**(252)**	**1 500**	**1 5**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,01)	0,04	0

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(252)	(252)	1 500	1 5
Inne całkowite dochody netto	(62)	(62)	212	2
Wycena aktywów finansowych	(77)	(77)	262	2
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	15	15	(50)	(
Całkowite dochody ogółem	(314)	(314)	1 712	1 7

Octava S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wynik finansowy	Raze
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	1 596	46 438	
Podział zysku	-	-	-	-	
Zmiany kapitału zapasowego - zakup udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-	
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	-	-	(62)	(252)	
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**1 534**	**46 186**	
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	633	43 018	
Podział zysku	-	-	-	-	
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.	-	-	212	1 500	
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**845**	**44 518**	

Octava S.A.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2017 r.

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2016 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	-	1 445
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Odsetki otrzymane	11	41
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	77	1 935
Spłacone pożyczki	150	-
Udzielone pożyczki	(500)	-
Podatek dochodowy	-	(18)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(251)	(243)
	(513)	3 160
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**(513)**	**3 160**
Środki pieniężne na początek okresu	11 332	29 766
Inne aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	(283)	3
Środki pieniężne na koniec okresu	**10 536**	**32 929**

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia
W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava NFI S.A postanowiło, iż Spółka począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku, 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 31 marca 2017 roku 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 31 marca 2017 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 lutego 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 I kwartał 2017 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)	
	31.03.2017	**31.12.2016**
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	99,66%	99,66%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	99,63%	99,63%
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%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	79,55%	79,55%
Salokin Limited	23,87%	23,87%

Na dzień 31 marca 2017 r. Octava S.A. dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych na kwotę 332 tys. zł. Łączna kwota odpisów wynosi 23,68 mln zł.

W dniu 30 marca 2017 r. została podjęta uchwała wspólników Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k. w sprawie wypłaty zaliczek na poczet zysku. W jej wyniku Octava S.A. otrzymała kwotę 77 tys. zł tytułem zaliczki na poczet udziału w zysku spółki Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.

W dniu 16 stycznia 2017 r. nastąpiła całkowita spłata pożyczki przez spółkę niezależną Property Oversight Services Sp. z o.o. w kwocie 157 tys. zł, w tym odsetki 7 tys. zł.

W dniu 27 marca 2017 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 27 marca 2020 r.

W dniu 25 stycznia 2017 r. Spółka Octava S.A. („Octava", „Spółka") zawarła m.in. z Octava Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz", „Octava FIZAN") umowę poręczenia. Umowa zabezpiecza poręczenie, które zostało udzielone przez Fundusz na rzecz BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości w likwidacji („BPH FIZ SN") oraz BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 w likwidacji („BPH FIZ SN 2"), w związku z zawartą w dniu 25 stycznia br. przez spółki portfelowe Funduszu („Kupujący") warunkową umową sprzedaży udziałów, akcji i aktywów finansowych spółek z portfela BPH FIZ SN oraz BPH FIZ SN 2 („Warunkowa umowa sprzedaży"). Na podstawie Umowy, Spółka, odrębnie i niezależnie od pozostałych inwestorów udzielających poręczenia, zobowiązała się do zwrotu na rzecz Octava FIZAN albo do wykonania zamiast Funduszu zobowiązań wynikających z Warunkowej umowy sprzedaży, w tym w szczególności: zapłaty ceny sprzedaży, ewentualnej korekty ceny sprzedaży oraz kar umownych, proporcjonalnie do posiadanego udziału Spółki w Octava FIZAN. Odpowiedzialność Spółki z tytułu poręczenia udzielonego na rzecz Funduszu ograniczona jest do maksymalnej kwoty 880.000,00 euro.

W dniu 11 kwietnia 2017 roku, spółka zależna Galeria 7 Sp. z o.o. podpisała umowę zlecenie, której przedmiotem jest koordynacja i nadzór nad realizacją prac związanych z przygotowaniem potencjalnego projektu deweloperskiego, polegającego na budowie Centrum Handlowego (o powierzchni najmu ok. 7.5 tys. m kw.) w Wałbrzychu („Umowa"). Łączna maksymalna wartość zobowiązań z tytułu Umowy wynosi nie więcej niż 650 tys. złotych netto.

KOMENTARZ

ZARZĄDU OCTAVA S.A.

DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka", „Octava") oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany wg Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej numer 34.
Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

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

WPROWADZENIE

W I kwartale 2017 roku Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava.

Spółka pozostawała aktywnym inwestorem mniejszościowym w Octava FIZAN , kontynuowała prace dotyczące przyszłych projektów deweloperskich w spółkach konstancińskich oraz w Wałbrzychu, a także analizowała inne projekty inwestycyjne.

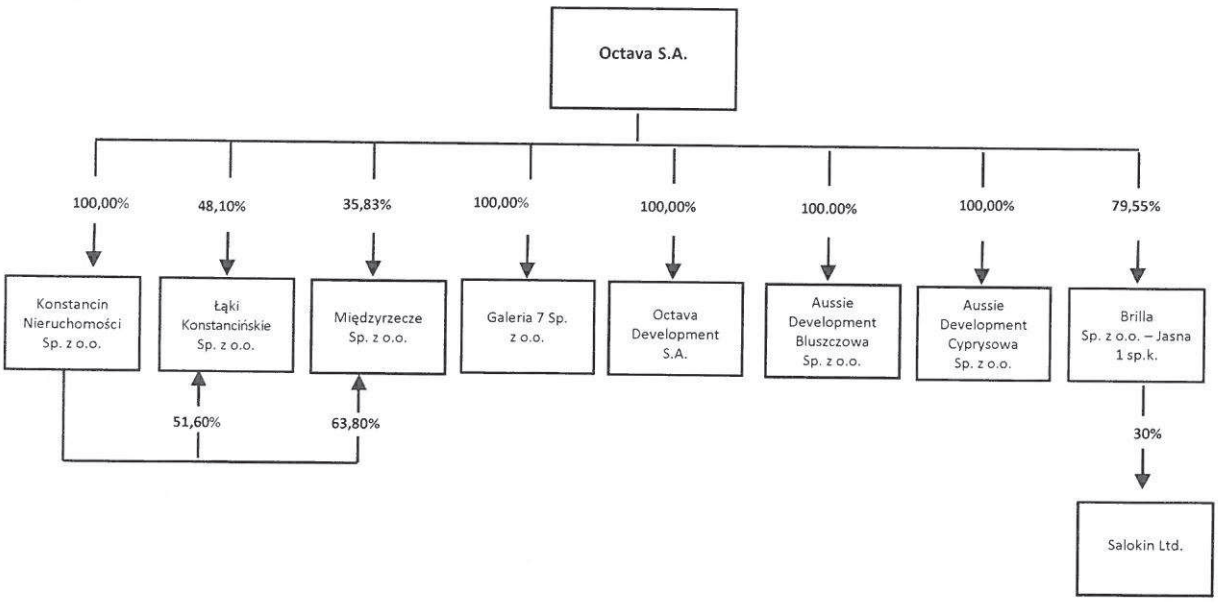
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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)

Ponadto, Spółka posiada 4% certyfikatów wyemitowanych przez Octava FIZAN.

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. Spółka prowadzi rozmowy z władzami miasta mające na celu zabudowę terenu obiektami handlowymi połączonymi z miejską stacją kolejową i autobusową. W kwietniu 2017 r. Spółka podpisała umowę

zlecenie, której przedmiotem jest koordynacja i nadzór nad realizacją prac związanych z przygotowaniem potencjalnego projektu deweloperskiego.

- **Octava Development Sp. z o.o.** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki to obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe.
- **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 będzie utrzymywana do momentu zamknięcia procesu sprzedaży nieruchomości i wpływu odroczonych należności.
- **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 prowadzi prace przygotowawcze dot. budowy małego budynku (do 2 tys. m kw.) biurowo-usługowego na należącym do niej terenie.
- **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 ponawia próby rozmów z gminą w celu zmiany obowiązującego planu.
- **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 8 budynków biurowych w pięciu miastach Polski o łącznej powierzchni najmu ok. 70,3 tys. m^2.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Od początku bieżącego roku Spółka kontynuuje działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz prace związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich.

W styczniu br., w związku z zawarciem przez spółki z portfela Octava FIZAN („Fundusz") Warunkowej umowy sprzedaży udziałów, akcji i aktywów finansowych z BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości w likwidacji („BPH FIZ SN") oraz BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości 2 w likwidacji („BPH FIZ SN 2"), Octava podpisała Equity Commitment Letter, w którym zobowiązała się do dofinansowania spółek kupujących w sposób, który zabezpieczy zapłatę ceny sprzedaży, ewentualnych kar umownych i odszkodowań. Udział Octava jest proporcjonalny do posiadanego udziału procentowego w Octava FIZAN i nie przekroczy 1.100.000 euro.

W styczniu br. została zawarta Umowa poręczenia z Octava FIZAN, która ma na celu zabezpieczenie poręczenia, które zostało udzielone przez Fundusz na rzecz BPH FIZ SN oraz BPH FIZ SN 2 w związku z zawarciem Warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa w poprzednim akapicie.

Na podstawie przedmiotowej umowy, Octava zobowiązała się do zwrotu na rzecz Octava FIZAN albo na wykonanie zamiast Funduszu zobowiązań wynikających z Warunkowej umowy sprzedaży, w tym w szczególności: zapłaty ceny sprzedaży, ewentualnej korekty ceny sprzedaży oraz kar umownych, proporcjonalnie do posiadanego udziału Spółki w Octava FIZAN. Odpowiedzialność z tytułu udzielonego poręczenia ograniczona jest do maksymalnej kwoty 880.000 euro.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO - FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec I kwartału 2017 roku wynosiły 78.5 mln zł , zaś aktywa netto 63,7 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,49 zł; wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję wyniosła również 1,49 zł.
Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów (CI OPTI Płynnych Obligacji FIZ – 2,1 mln zł) to 14,9 mln zł. Pozostała kwota aktywów to przede wszystkim wartość portfelowych projektów nieruchomościowych, nabytych obligacji oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału 2017 roku Grupa Kapitałowa Octava odnotowała stratę netto w kwocie 0,2 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W I kwartale 2017 roku przepływy finansowe netto Grupy z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -0,1 mln zł.

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

Aktywa Octavy na koniec I kwartału 2017 roku wyniosły 64,5 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 63,5 mln zł.
Wartość gotówki i płynnych ekwiwalentów pieniężnych (CI OPTI Płynnych Obligacji FIZ – 2,1 mln zł) wyniosła 12,6 mln zł.
Na 31 marca 2017 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 0,3 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 kapitałowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje / Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki	Razem:
Octava FIZAN	9.803	0	9.803
OPTI Płynnych Obligacji FIZ	2.108	0	2.108
Spółki Konstancińskie	8.473	0	8.473
Octava Development sp. z o.o.	532	16.777	17.309
ADC	5	0	5
Galeria 7	6.166	1.500	7.966
Brilla – Jasna 1	378	0	378
Cross Point B sp. z o.o.	0	7.722	7.722
Środki pieniężne			10.536
razem:	27.465	26.299	64.300

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze bądź Skarb Państwa. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

Płynne zasoby finansowe Spółki pokrywają potrzeby związane z realizacją jej zobowiązań.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

W oparciu o informacje przekazane do Spółki na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu:

1. Stan na 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%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

Stan na 16 marca 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	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 2014 rok:

W okresie od 16 marca br. tj. od przekazania raportu za 2016 rok, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za I kwartał 2017 roku przedstawiał się następująco:

- Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu w rozumieniu art. 160 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, posiada 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 wypłacały dywidendy, nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie w sprawie Nap Invest Sawa sp. z o.o. przeciw Aussie Development Bluszczowa („ADB") o zwrot kwoty ok. 215 tys. zł. Dochodzona kwota stanowi częściowe pokrycie kosztów realizacji projektu budowy węzła komunikacyjnego.

Ponadto, na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

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

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

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

W marcu br. Octava wypłaciła spółce zależnej Galeria7 kwotę 0,5 mln zł tytułem pożyczki na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty upłynie 27 marca 2020 roku.

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

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W I kwartale 2017 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W kwietniu br. Galeria 7 podpisała umowę zlecenie, której przedmiotem jest koordynacja i nadzór nad realizacją prac związanych z przygotowaniem potencjalnego projektu deweloperskiego, mającego na celu budowę Centrum Handlowego w Wałbrzychu. Spółka informowała o podpisaniu umowy w raporcie bieżącym z dnia 11 kwietnia br.

W kwietniu br. ADC wypłaciła dywidendę za 2015 rok w kwocie 0,3 mln zł.

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2017 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie, oraz rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2 tys.m^2.
- W Wałbrzychu, rozpoczęcie prac projektowych i wstępnej komercjalizacji, obejmujących małe centrum handlowe;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z wdrażaniem projektów nieruchomościowych:
  - standardowe ryzyka związane z płynnością finansową w trakcie prowadzenia projektów deweloperskich;
  - ryzyka związane ze stabilnością finansową wykonawców i podwykonawców;
  - ryzyka regulacyjne związane niejednoznacznością przepisów budowlanych i arbitralnością ich interpretacji przez urzędy;
  - ryzyka niestabilności makroekonomicznej kraju;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi w odniesieniu do regulacji budowlanej,
- ryzyka związane z realizacją wartości z nieruchomości uzyskujących wpływy z najmu:
  - ryzyko spowolnienia gospodarczego, które może rzutować na wzrost powierzchni niewynajętych;
- ryzyko powstawania konkurencyjnych projektów nieruchomościowych, skutkujące spadkiem cen najmu powierzchni komercyjnych.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 11 maja 2017 roku