☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 1 / 2018

kwartał / rok

(zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za 1 kwartał roku obrotowego 2018 obejmujący okres od 2018-01-01 do 2018-03-31
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34
w walucie zł
oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34
w walucie zł

data przekazania: 2018-05-14

OCTAVA SA
(pełna nazwa emitenta)

08OCTAVA (skrócona nazwa emitenta)
Finanse inne (fin) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

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

Sienna (ulica) **39** (numer)

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

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

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

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31
I. Przychody z inwestycji	1 698	1363	406	318
II. Pozostałe przychody operacyjne	132	197	32	46
III. Koszty operacyjne	(587)	(596)	(140)	(139)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 243	964	297	225
V. Zysk (strata) netto	1 168	(183)	280	(43)
VI. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	1 158	(194)	277	(45)
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,03	(0,00)	0,01	(0,00)
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(582)	(101)	(139)	(24)
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	4 001	(10)	958	(2)
X. Przepływy pieniężne netto	3 419	(111)	818	(26)
XI.	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
XII. Aktywa, razem	85 352	81 762	20 281	19 603
XIII. Zobowiązania, razem	17 846	17 199	4 240	4 124
XIV. Kapitał własny, razem	67 506	64 563	16 040	15 479
XV. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	67 477	64 544	16 034	15 475
XVI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł\EUR)	1,58	1,51	0,37	0,36
XVII. Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł\EUR)	1,58	1,51	0,37	0,36
dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XVIII. Przychody z inwestycji	875	581	209	135
XIX. Pozostałe przychody operacyjne	1	47	0	11
XX. Koszty operacyjne	(195)	(222)	(47)	(52)
XXI. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	681	406	163	95
XXII. Zysk (strata) netto	537	(252)	129	(59)
XXIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,01	(0,01)	0,00	(0,00)
XXIV. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 102)	(513)	(264)	(120)
XXV. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2018 okres od 2018-01-01 do 2018-03-31	1 kwartał(y) narastająco / 2017 okres od 2017-01-01 do 2017-03-31
XXVI. Przepływy pieniężne netto	(1 102)	(513)	(264)	(120)
XXVII.	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
XXVIII. Aktywa, razem	69 615	66 744	16 541	16 002
XXIX. Zobowiązania, razem	2 104	1 545	500	370
XXX. Kapitał własny, razem	67 511	65 199	16 042	15 632
XXXI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł\EUR)	1,58	1,52	0,37	0,37

Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł\EUR)

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

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

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

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Octava_01Q2018.pdf	Raport skonsolidowany Q01-2018
Octava_1Q_2018_komentarz Zarzadu.pdf	Komentarz Zarządu do raportu za 1 kwartał 2018 roku

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-05-14	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

Octava S.A.

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.**	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.**	**Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.**
Przychody z inwestycji	1 698	1 363	406	318
Pozostałe przychody operacyjne	132	197	32	46
Koszty operacyjne	(587)	(596)	(140)	(139)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 243	964	297	225
Zysk (strata) netto	1 168	(183)	280	(43)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	1 158	(194)	277	(45)
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	0,03	(0,00)	0,01	(0,00)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(582)	(101)	(139)	(24)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	4 001	(10)	958	(2)
Przepływy pieniężne netto	3 419	(111)	818	(26)

	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.03.2018	**31.12.2017**	**31.03.2018**	**31.12.2017**
Aktywa, razem	85 352	81 762	20 281	19 603
Zobowiązania, razem	17 846	17 199	4 240	4 124
Kapitał własny, razem	67 506	64 563	16 040	15 479
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	67 477	64 544	16 034	15 475
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)	1,58	1,51	0,37	0,36
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,58	1,51	0,37	0,36

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

na dzień 31 marca 2018 r.

w tys. zł	31.03.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	18	19
Nieruchomości inwestycyjne	17 331	17 185
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	665	706
Należności pozostałe	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	8 470	8 199
Certyfikaty inwestycyjne	18 509	16 317
Udziały w spółkach stowarzyszonych	7	-
	45 000	42 426
Aktywa obrotowe		
Zapasy	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	694	524
Pożyczki udzielone	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	27 876	30 452
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 782	8 360
	40 352	39 336
Aktywa, razem	**85 352**	**81 762**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny	3 925	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	37 819	36 661
	67 477	64 544
Udział niekontrolowany	29	19
Kapitał własny, razem	**67 506**	**64 563**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Pozostałe zobowiązania	257	258
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 656	3 780
Dłużne instrumenty finansowe	12 590	-
	17 503	4 038
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	343	325
Przychody przyszłych okresów	-	12 836
Inne rezerwy i zobowiązania	-	-
	343	13 161
Zobowiązania, razem	**17 846**	**17 199**
Pasywa, razem	**85 352**	**81 762**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018r.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.
Przychody z inwestycji				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	-	350	350
Koszty sprzedaży mieszkań	-	-	(350)	(350)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	1 518	1 518	1 267	1 267
Przychody z tytułu odsetek	4	4	5	5
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend	252	252	129	129
Zyski/straty z inwestycji	(76)	(76)	(38)	(38)
	1 698	1 698	1 363	1 363
Pozostałe przychody operacyjne	132	132	197	197
Przychody operacyjne, razem	**1 830**	**1 830**	**1 560**	**1 560**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(142)	(142)	(144)	(144)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(19)	(19)	(15)	(15)
Amortyzacja	(3)	(3)	(3)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(422)	(422)	(387)	(387)
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(1)	(47)	(47)
	(587)	(587)	(596)	(596)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**1 243**	**1 243**	**964**	**964**
Koszty/przychody finansowe (netto)	426	426	(1 118)	(1 118)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(501)	(501)	(29)	(29)
Zysk (strata) netto	**1 168**	**1 168**	**(183)**	**(183)**
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	1 158	1 158	(194)	(194)
Udział niekontrolowany	10	10	11	11
	1 168	**1 168**	**(183)**	**(183)**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,03	(0,00)	(0,00)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	1 168	1 168	(183)	(183)
Inne całkowite dochody netto	1 775	1 775	(62)	(62)
Wycena aktywów finansowych	2 191	2 191	(77)	(77)
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	(416)	(416)	15	15
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	2 943	2 943	(245)	(245)
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	2 933	2 933	(256)	(256)
Udział niekontrolowany	10	10	11	11

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018r.

	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					
w tys. zł	**Kapitał zakładowy**	**Kapitał zapasowy**	**Kapitał z aktualizacji wyceny**	**Niepodzielony zysk (niepokryta strata)**	**Udział niekontrolowany**	**Razem**
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-		-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	-	-	1 775	1 158	10	2 943
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**3 925**	**37 819**	**29**	**67 506**
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)
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**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018r.

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	-	28
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(181)	(43)
Koszt wytworzenia mieszkań	(77)	(10)
Sprzedaż mieszkań	-	453
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(76)	(38)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	19	-
Zbycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Odsetki otrzymane	4	12
Dywidendy otrzymane	252	129
Udzielone pożyczki/Spłacone pożyczki	-	150
Podatek dochodowy	-	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(523)	(782)
	(582)	(101)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	4 000	-
Dywidendy zapłacone	-	(12)
Pozostałe przepływy	1	2
	4 001	(10)
Przepływy pieniężne netto	**3 419**	**(111)**
Środki pieniężne na początek okresu	8 360	13 170
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	3	(285)
Środki pieniężne na koniec okresu	**11 782**	**12 774**

Octava S.A.
Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2018 r.

w tys. zł	31.03.2018	31.12.2017
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	18	19
Wartości niematerialne	-	-
Pożyczki udzielone	3 000	2 150
Należności pozostałe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	94	115
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	15 060	15 170
Dłużne instrumenty finansowe	8 469	8 199
Aktywa dostępne do sprzedaży - certyfikaty inwestycyjne	18 509	16 317
	45 150	41 970
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	12	-
Należności pozostałe	15	22
Pożyczki udzielone	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	18 646	17 860
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 792	6 892
	24 465	24 774
Aktywa, razem	**69 615**	**66 744**
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny	3 925	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	47 843	47 306
Kapitał własny, razem	**67 511**	**65 199**
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 962	1 357
	1 962	1 357
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	142	188
	142	188
Zobowiązania, razem	**2 104**	**1 545**
Pasywa, razem	**69 615**	**66 744**

Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
w tys. zł

	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.
Przychody/koszty z inwestycji				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	992	992	831	831
Przychody z tytułu odsetek	48	48	25	25
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(44)	(44)	(20)	(20)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	(121)	(121)	(332)	(332)
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	-	-	77	77
	875	875	581	581
Pozostałe przychody operacyjne	1	1	47	47
Przychody operacyjne, razem	**876**	**876**	**628**	**628**
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(109)	(109)	(105)	(105)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(17)	(17)	(13)	(13)
Amortyzacja	(2)	(2)	(2)	(2)
Pozostałe koszty administracyjne	(67)	(67)	(56)	(56)
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(46)	(46)
	(195)	(195)	(222)	(222)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**681**	**681**	**406**	**406**
Koszty finansowe (netto)	66	66	(630)	(630)
Podatek dochodowy	(210)	(210)	(28)	(28)
Zysk (strata) netto	**537**	**537**	**(252)**	**(252)**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,01	0,01	(0,01)	(0,01)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
w tys. zł

Zysk (strata) netto	537	537	(252)	(252)
Inne całkowite dochody netto	1 775	1 775	(62)	(62)
Wycena aktywów finansowych	2 191	2 191	(77)	(77)
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	(416)	(416)	15	15
Całkowite dochody ogółem	2 312	2 312	(314)	(314)

Octava S.A.
Zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Kapitał z aktualizacji wyceny	Wynik finansowy	Razem
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zmiany kapitału zapasowego - zakup udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	-	-	1 775	537	2 312
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**3 925**	**47 843**	**67 511**
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	1 596	46 438	63 777
Podział zysku	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.	-	-	(62)	(252)	(314)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**1 534**	**46 186**	**63 463**

Octava S.A.

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(8)	-
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	-	-
Odsetki otrzymane	4	11
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	-	77
Spłacone pożyczki	-	150
Udzielone pożyczki	(850)	(500)
Podatek dochodowy	-	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(248)	(251)
	(1 102)	(513)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	-	-
Kredyty i pożyczki/Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	-	-
Odsetki	-	-
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**(1 102)**	**(513)**
Środki pieniężne na początek okresu	6 892	11 332
Inne aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	2	(283)
Środki pieniężne na koniec okresu	**5 792**	**10 536**

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 2018 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 2018 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 2018 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)	
	31.03.2018	**31.12.2017**
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	100,00%	100,00%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o	100,00%	0,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	79,55%	79,55%
Salokin Limited	23,87%	23,87%

W dniu 5 stycznia 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Łąką Konstancińskim Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 5 stycznia 2021 r.

W dniu 29 stycznia 2018 r. spółka Octava S.A. wypłaciła spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. trzecią transzę pożyczki w kwocie 350 tys. zł.

W dniu 5 marca 2018 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. otrzyma kwotę 89 tys. zł tytułem zaliczki na poczet udziału w zysku spółki Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.

W dniu 5 marca 2018 r. Zarząd Octava S.A. ("Emitent") powziął informację o zawarciu przez spółkę zależną Emitenta Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Octava Development", „Spółka") Porozumienia z Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA" sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy („CUF"). Na mocy Porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której CUF nie wykupił 4.000 obligacji imiennych serii A („Obligacje"), tym samym, nie spełnia wymagalnych zobowiązań wobec Octava Development, strony postanowiły o powstrzymaniu przez okres co najmniej 3 miesięcy działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,75% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku.Jednocześnie, CUF zapłaci na rzecz Octava Development kwotę 4 mln zł tytułem spłaty części kapitału.

W dniu 12 marca 2018 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp.z o.o ("Emitent") a AGS A/S ("Wierzyciel") . Na mocy porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której Octava Development Sp.z o.o nie dokonała wykupu 8.270 obligacji imiennych serii C („Obligacje") i nie spełniła wymagalnych zobowiązań wobec AGS A/S, strony postanowiły o powstrzymaniu się do dnia 31 grudnia 2018 r. od działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,5% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku.

W dniu 12 marca 2018 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp.z o.o ("Emitent") a Dominum Capital Polska Sp.z o.o ("Wierzyciel") . Na mocy porozumienia, w związku z zaistniałą sytuacją, w której Octava Development Sp.z o.o nie dokonała wykupu 2.000 obligacji imiennych serii C („Obligacje") i nie spełniła wymagalnych zobowiązań wobec Dominum Capital Polska Sp.z o.o, strony postanowiły o powstrzymaniu się do dnia 31 grudnia 2018 r. od działań związanych z egzekucją wierzytelności. Ponadto, porozumiano się co do obniżenia oprocentowania obligacji do 6,5% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku.

W dniu 27 marca 2018 r. Octava S.A. dokonała zakupu udziałów w spółce Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. (200 udziałów) za łączną kwotę 10 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2018 r. Octava S.A. dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych na kwotę 121 tys. zł. Łączna kwota odpisów wynosi 24,18 mln zł.

W dniu 3 kwietnia 2018 r. zostało wypowiedzene ze skutkiem natychmiastowym porozumienie z dnia 5 marca 2018 r. pomiędzy Octava Development Sp.z o.o a Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA" sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy („CUF"). Wypowiedzenie Porozumienia przez Octava Development, zgodnie z jego treścią nastąpiło w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej CUF, w tym w związku z zajęciem rachunku bankowego CUF przez innego wierzyciela. Wypowiedzenie Porozumienia umożliwia podejmowanie dalszych działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji wyemitowanych przez CUF, których posiadaczem jest OCTAVA Development. W konsekwencji dokonanego wypowiedzenia Porozumienia Octava Development będzie też uprawniona do naliczania odsetek od obligacji w pełnej wysokości, a nie w wysokości obniżonej, na mocy Porozumienia, do 6,75 % w skali roku.

W dniu 4 kwietnia 2018 r. Zarząd Octava S.A. otrzymał od Pana Wiktora Sliwinskiego Oświadczenie z dnia 30 marca br. o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Octava S.A. ze skutkiem na dzień potwierdzenia odbioru Oświadczenia o rezygnacji tj. na dzień 4 kwietnia br.

OCTAVA S.A.

KOMENTARZ

ZARZĄDU OCTAVA S.A.

DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

Raport kwartalny Octava S.A. („Spółka", „Octava") oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

Od pierwszego kwartału 2013 roku, Spółka tworzy odpis aktualizujący na pełną naliczoną lecz niespłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem sytuacji, w których taki podmiot jest wyłącznie pośrednikiem w inwestycji (jak w przypadku papierów dłużnych Octava Development Sp. z o.o., z których środki zostały wykorzystane w całości na nabycie obligacji CUF Drukarnia Sp. z o.o.). Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk realizowany bądź zysk naliczany na warunkach rynkowych od podmiotów nieafiliowanych z Octava S.A. W opinii Zarządu, w odniesieniu do spółek z Grupy, wykazywanie zysku naliczonego, lecz niezrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W I kwartale 2018 roku nie uległ zmianie status prowadzonych przez Spółkę projektów. Spółka pozostawała aktywnym inwestorem mniejszościowym w Octava FIZAN, kontynuowała prace w spółkach konstancińskich związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok 2,3 tys. m.kw. oraz prowadziła zaawansowane prace nad projektem deweloperskim w Wałbrzychu.

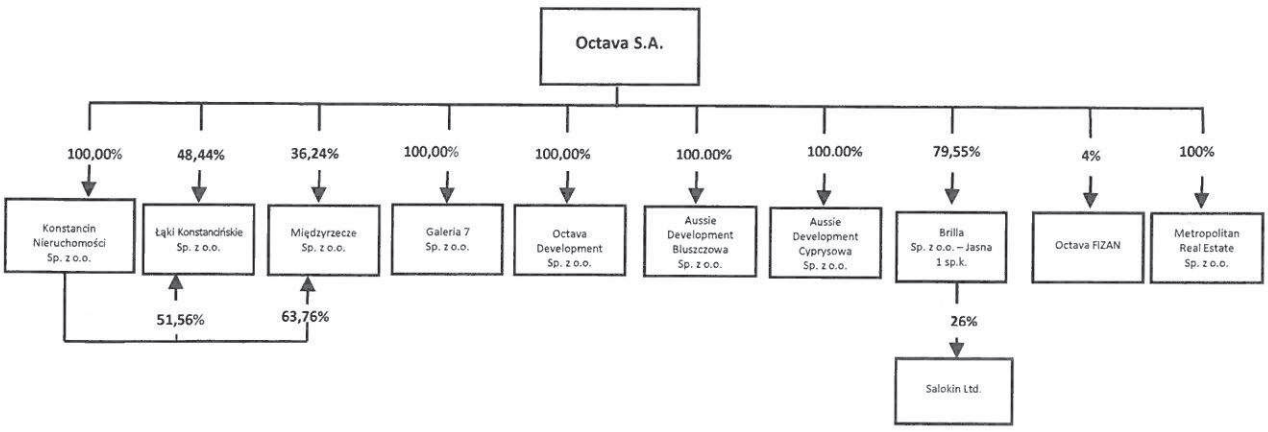
W okresie sprawozdawczym Spółka poświęciła szczególnie dużo czasu inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. W związku z wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji obligacji CUF Drukarnia, które to obligacje nie zostały spłacone w zakładanym terminie w styczniu br., spółka zależna - Octava Development - podjęła działania mające na celu ochronę wartości swojej inwestycji i dokonała zmiany w składzie Rady Nadzorczej i przejęła kontrolę nad CUF Drukarnia.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa") wchodzą Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w projekty nieruchomościowe.
W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzą następujące spółki zależne od OCTAVA S.A.:

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Sp. z o.o.– Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)
- Octava FIZAN
- Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. (MRE)

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada aktualnie ok. 4 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudową mieszkaniową. Zgodnie z posiadaną przez Zarząd wiedzą, Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace przygotowawcze, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej. Oprócz połączenia z peronem kolejowym, na terenie spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Od połowy 2017 r. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu oraz prowadzi rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ponadto zlecone zostały prace projektowe dot. budowy na terenach spółki drogi przewidzianej MPZP. Potencjalne uruchomienie budowy jest uzależnione od ostatecznego ustalenia terminu budowy i otwarcia dworca PKP, podpisania wstępnych umów najmu na nie mniej niż 50% planowanej powierzchni oraz uzyskanie finansowania deweloperskiego. Planowana w chwili obecnej pierwsza faza budowy to ok. 10 tys. m kw. powierzchni najmu. .
- **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 stanowią 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 uzyskała pozwolenie na budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2.3 tys. metrów kwadratowych.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. Obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania pozwala na zabudowę jedynie niewielkiej części terenu. Spółka liczy na zmianę studium, pozwalającą na budowę zbiornika wodnego oraz umożliwiającą zmianę planu, w sposób pozwalający na zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o**. posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
- **Octava FIZAN** jest funduszem inwestycyjnym, którego głównym celem inwestycyjnym są projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu. Obecnie fundusz, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 19 nieruchomości komercyjnych w głównych Polskich aglomeracjach, o łącznej powierzchni najmu ok. 209 tys. m^2.
- **Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.** to spółka, która prowadzi działalność w obszarze zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów inwestycyjnych.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I kwartale br. Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz prace związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich.

Szczególnie dużo czasu Spółka poświęciła inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Zgodnie z warunkami emisji termin spłaty przedmiotowych obligacji przypadał na styczeń br. Obligacje nie zostały przez emitenta spłacone. Obligacje są zabezpieczone hipoteką z prawem pierwszeństwa (do kwoty 32 mln zł) oraz zastawem rejestrowym na 100% udziałów emitenta. Ponadto, Grupa Octava posiada nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania prawa głosu z udziałów. Na podstawie tego pełnomocnictwa, w lutym br. Octava zmieniła władze i przejęła kontrolę nad CUF Drukarnia.

Dnia 2 marca 2018r. CUF podpisał z Grupą Octava porozumienie („Porozumienie"), na podstawie którego wymagalność spłaty obligacji została odroczona o okres nie krótszy niż 3 miesiące, zmieniono oprocentowanie obligacji, zaś emitent spłacił na rzecz Grupy 4 mln zł, która to kwota obniżyła część kapitałową zobowiązań.

Jednak, w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej CUF Drukarnia i chwilowym zajęciem rachunków bankowych przez innego wierzyciela, w dniu 3 kwietnia br. Porozumienie zostało wypowiedziane ze skutkiem natychmiastowym. Wypowiedzenie Porozumienia nie wstrzymuje podejmowanych działań zmierzających do zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji wyemitowanych przez CUF.

Na dzień 31 marca br. łączna kwota zobowiązań emitenta wobec Grupy Octava wynosi 27,9 mln zł, z czego kwota kapitału to 19,5 mln zł.

Jednocześnie, emitent wspiera spółkę w zakresie komercjalizacji powierzchni oraz prowadzi aktywne poszukiwania inwestora w celu zrefinansowania obligacji lub sprzedaży nieruchomości w celu spłaty zobowiązań.

W opinii Zarządu, istnieje pewne ryzyko, że Grupa nie odzyska pełnej kwoty odsetek naliczonych na dzień spłaty długu. Na dzień raportu Spółka nie otrzymała oferty, która uprawdopodabnia sprzedaż nieruchomości lub refinansowanie CUF, pozwalające na spłatę obligacji.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 85,4 mln zł, zaś aktywa netto 67,5 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,58 zł.

Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 11,8 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału br. Grupa Kapitałowa Octava osiągnęła zysk netto w kwocie 1,2 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na koniec I kwartału br. przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -0,6 mln zł.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec 2017 roku.

Wartość księgowa wycenianych nieruchomości przedstawia się następująco:
Galeria 7 – 8,0 mln zł,
Łąki Konstancińskie – 6,2 mln zł,
Międzyrzecze – 2,8 mln zł.

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

Aktywa Octavy na koniec I kwartału br. wyniosły 69,6 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 67,5 mln zł.
W bilansie Spółki największą kwotę stanowią nabyte obligacje i certyfikaty (razem 45,6 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (15,1 mln zł).
Na 31 marca 2018 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 0,5 mln zł.

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

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

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	18.509	0	18.509
Spółki Konstancińskie	8.822	500	9.322
Octava Development sp. z o.o.	12	18.646	18.658
ADB	0	0	0
ADC	5	0	5
Galeria 7	5.832	2.500	8.332
Brilla – Jasna 1	378	0	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	11	0	11
Cross Point B sp. z o.o.	0	8.469	8.469
Środki pieniężne			5.792
razem:	33.569	30.115	69.476

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.

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%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za rok 2017 rok:

W okresie od 15 marca 2018 r. tj. od przekazania raportu za rok 2017, 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 rok 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.

Spółka Brilla Jasna 1 wypłaciła, tytułem dywidendy, łącznie 42,1 tys. euro, z czego Octavie przypadło 36,6 tys. euro .

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 inne postępowania sądowe.

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

W okresie sprawozdawczym, poza wymienionymi w akapicie poniżej, 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 okresie sprawozdawczym Octava, na podstawie umowy zawartej w 2017 roku, wypłaciła spółce zależnej Galeria7 kwotę 0,35 mln zł tytułem pożyczki na finansowanie bieżącej działalności.

W styczniu 2018 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie w kwocie 0,5 mln zł. Termin spłaty pożyczki upływa w styczniu 2021 roku.

Poza powyższym, w okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane inne poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

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 realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania dodatkowych środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany z składzie Zarządu.

W dniu 30 marca 2018 roku Pan Wiktor Sliwinski złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej, ze skutkiem na dzień otrzymania tj. 4 kwietnia br.

PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W dniu 27 marca br. Octava nabyła 200 udziałów w spółce Metropolitan Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („MRE"), stanowiących 100% kapitału zakładowego MRE o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 10 tys. zł. Cena nabycia udziałów była równa łącznej wartości nominalnej i wyniosła 10 tys. zł.

Poza powyższym, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zmiany w portfelu inwestycyjnym.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W kwietniu br. Octava Development, w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej i zajęciem rachunku bankowego przez innego wierzyciela, wypowiedziała Porozumienie z CUF.

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2018 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótko- i średnio-terminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

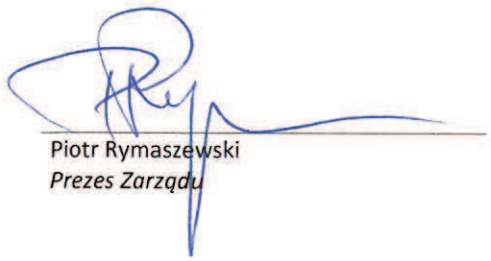
- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie oraz rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2.3 tys. mkw.
- Rozpoczęcie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu oraz potwierdzenie zasad współpracy z władzami miasta w zakresie korzystania z terenów spółki i otaczających je terenów miejskich;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF Drukarnia oraz doprowadzenie do pełnej spłaty obligacji.

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, 14 maja 2018 roku