08OCTAVA R

☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2018

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych)

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

(rodzaj emitenta)

za rok obrotowy 2018 obejmujący okres od 2018-01-01 do 2018-12-31

zawierający sprawozdanie finansowe według MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2019-03-28

Octava Spółka Akcyjna

(pełna nazwa emitenta)

08OCTAVA (skrócona nazwa emitenta)

Finanse inne (fin (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

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)

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2018	**2017**	2018	**2017**
I. Przychody i straty z inwestycji	(1 342)	3 906	(315)	920
II. Pozostałe przychody operacyjne	8	155	2	37
III. Koszty operacyjne	(870)	(1 019)	(204)	(240)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 204)	3 042	(517)	717
V. Zysk (strata) netto	(1 952)	868	(457)	204
VI. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
VII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):	(0,05)	0,02	(0,01)	0,00
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 265	(4 160)	2 171	(980)
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
X. Przepływy pieniężne netto	9 265	(4 160)	2 171	(980)
XI. Aktywa, razem	64 630	66 744	15 030	16 002
XII. Zobowiązania, razem	1 383	1 545	322	370
XIII. Kapitał własny, razem	63 247	65 199	14 709	15 632
XIV. Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
XV. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,48	1,52	0,34	0,37

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Octava_R_2018.pdf	Jednostkowy Raport Roczny R_2018
Octava_sprawozdanie z dzialalnosci w 2018 roku.pdf	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. za rok 2018
Octava_List do Akcjonariuszy_sprawozdanie 2018.pdf	List Zarządu do Akcjonariuszy Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A.
Oswiadczenie Zarzadu_sprawozdanie_2018.pdf	Oświadczenie Zarządu dot. sprawozdania i podmiotu badającego sprawozdanie
Oświadczenie_RN_Sprawozdanie 2018.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. oceny sprawozdania za 2018 rok
Oswiadczenie_RN_wybor audytora 2018.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. wyboru firmy audytorskiej

Oświadczenie_RN_funkcjonowanie KA_sprawozdanie_ 2018.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. funkcjonowania Komitetu Audytu
Sprawozdanie z badania jednostkowego Octava.pdf	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-03-28	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-03-28	Iwona Giza	Process Solutions Sp. z o.o.	Iwona Giza

Spis treści

	Strona
Wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	2 - 14
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	15
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	16
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	17
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	18
Noty objaśniające	19 - 26

Octava S.A.

Wybrane dane finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.**	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.**	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.**
Przychody i straty z inwestycji	(1 342)	3 906	(315)	920
Pozostałe przychody operacyjne	8	155	2	37
Koszty operacyjne	(870)	(1 019)	(204)	(240)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 204)	3 042	(517)	717
Zysk (strata) netto	(1 952)	868	(457)	204
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	(0,05)	0,02	(0,01)	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 265	(4 160)	2 171	(980)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto	9 265	(4 160)	2 171	(980)

	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2018	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Aktywa, razem	64 630	66 744	15 030	16 002
Zobowiązania, razem	1 383	1 545	322	370
Kapitał własny, razem	63 247	65 199	14 709	15 632
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)	1,48	1,52	0,34	0,37

1 Podstawowe dane

Octava S.A. („Spółka") z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siennej 39 jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Przedmiotem działalności Spółki jest:
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych
- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek
- nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w punktach powyżej
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Spółki
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane
- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- działalność holdingów

Podstawowym rodzajem działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (6499Z).
Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 28 marca 2019 r.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., które dnia 28 marca 2019 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. 28 marca 2019 r. przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Octava S.A.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2018 – 4 kwietnia 2018
Bogdan Kryca	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Paweł Serej	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2018 – 31 grudnia 2018
Andrzej Sokolewicz	18 czerwca 2018 – 31 grudnia 2018

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone 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").

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 (Dz. U. 2018, poz. 757).

Walutą sprawozdawczą jest polski złoty. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego: rok 2018 – 4,2669 zł/EUR, rok 2017 – 4,2447zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,3000 zł/EUR na dzień 31.12.2018 r. oraz 4,1709 zł/EUR na dzień 31.12.2017 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Wdrożenie MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 Instrumenty finansowe („MSSF 9"). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.
Spółka zastosowała MSSF 9 od 1 stycznia 2018 roku bez przekształcania danych porównawczych

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2018 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2014-2016*)

W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

- Zmiany w MSSF 2: *Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 *"Instrumenty finansowe"* w MSSF 4 "*Umowy ubezpieczeniowe"* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- KIMSF 22 *Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

- Zmiana w MSR 40 *Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych*

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.
Wprowadzenie standardu nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

- MSSF 9 *Instrumenty finansowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednolicenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 9 „Instrumenty finansowe". Jego zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*

Nowy ujednolicony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 15 Przychody z umów z klientami. Jego zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: *Przychody z umów z klientami*

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok kończący się na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 14 *Regulatory Deferral Accounts*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- MSSF 16 *Leasing*

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2019 roku.

Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Spółka zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 roku.

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu" zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek", w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Spółka zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

- KIMSF 23 *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego*

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Spółka zastosuje nową interpretację nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych

i formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek", co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej *(Annual Improvements 2015-2017)*

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,

- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,

- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,

- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowana w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiana w MSSF 3 *Połączenia jednostek*

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć" od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: *Definicja określenia „istotny"*

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności" i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu.

Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny" opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe

Koszty nabytych licencji komputerowych są kapitalizowane w wartości kosztów nabycia i kosztów związanych z oddaniem do użytkowania poszczególnych licencji. Aktywowane w ten sposób koszty są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania według metody liniowej. Okresy użytkowania licencji komputerowych wynoszą 2 lata.

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia.

Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są według metody liniowej.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu historycznego pomniejszonego o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o wartość końcową, przez okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- urządzenia techniczne i maszyny 2 – 5 lat
- wyposażenie 5 lat

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych i ewentualnej ich zmiany dokonuje się na każdy dzień bilansowy.

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

(b) Udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Spółka, niezależnie od charakteru jego zaangażowania w danej jednostce (jednostce, w której dokonano inwestycji), określa swój status jednostki dominującej, oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji.

Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Tak więc Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji;
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
  do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, Spółka bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności. Spółka dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad tą jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli wymienionych powyżej.

(c) Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

(d) Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI" – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe są klasyfikowane do jednej z trzech kategorii:
- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:
- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od tej kwoty.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy:
- celem Grupy jest zarówno utrzymanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów,
- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy bieżącego okresu.
Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018 roku przedstawiono poniżej.

Klasy instrumentów finansowych	**Klasyfikacja wg MSR 39**	**Klasyfikacja wg MSSF 9**	**Komentarz**
Certyfikaty inwestycyjne	Aktywa dostępne do sprzedaży	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony z uwagi na powiązanie finalnych kwot z wynikami finansowymi emitenta
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

Spółka dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL") związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Spółka powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej.
Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnim w każdym okresie sprawozdawczym.

(e) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub będzie podmiotem finansowej reorganizacji, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów ustala się za pomocą konta odpisów, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w kosztach sprzedaży i marketingu. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat.

(f) Środki pieniężne i ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym.

(g) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

Opłaty zapłacone z tytułu udostępnienia kredytu ujmuje się jako koszty transakcyjne kredytu w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że kredyt zostanie wykorzystany w całości lub w części. W tym przypadku opłaty odracza się do czasu wykorzystania kredytu. W takim zakresie, w jakim brak jest dowodów na prawdopodobieństwo wykorzystania całości lub części kredytu, opłata jest kapitalizowana jako zaliczka na poczet usług w zakresie płynności i amortyzowana w okresie kredytowania, do którego się odnosi.

Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

(h) Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Spółka ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość wiarygodnie oszacowano.

(i) Podatek dochodowy

Na podatek dochodowy składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest na podstawie wyniku podatkowego za dany rok obrotowy ustalonego zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi i przy zastosowaniu stawek podatkowych wynikających z tych przepisów. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.
Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę z tytułu podatku odroczonego ujmuje się w pełnej wysokości. Rezerwa ta nie podlega dyskontowaniu.
Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego, które, według przewidywań, będą obowiązywały w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat danego okresu, za wyjątkiem przypadku, gdy podatek odroczony:

• dotyczy transakcji czy zdarzeń, które ujmowane są bezpośrednio w kapitale własnym – wówczas podatek odroczony również ujmowany jest w odpowiednim składniku kapitału własnego, lub
• wynika z połączenia jednostek gospodarczych – wówczas podatek odroczony wpływa na wartość firmy lub nadwyżkę udziału w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem przejęcia.

(j) Kapitał własny

Kapitał własny stanowią kapitał akcyjny, kapitał zapasowy oraz kapitały tworzone przez Spółkę zgodnie z obowiązującym prawem, statutem i uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki, łącznie z kwotą wynikającą z niepodzielonego wyniku finansowego z lat ubiegłych.

Akcje własne, skupione celem dalszej odsprzedaży są ujmowane jako pomniejszenie kapitałów własnych i wyceniane według ceny nabycia.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji lub opcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

Kapitał zapasowy stanowi kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, kwoty zgodnie z obowiązującym prawem lub aktem notarialnym oraz kwoty wyniku finansowego przekazane na kapitał zapasowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

(k) Dywidendy

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

5 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność prowadzona przez Spółkę naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych, a w szczególności: ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

W przypadku Spółki ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Spółkę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji głównie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

Polityka Spółki zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecnie Spółka posiada odpowiednie zasoby gotówkowe, co ogranicza ryzyko utraty płynności.

6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia Sprawozdania finansowego oparte są na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizy przyszłych zdarzeń, których prawdopodobieństwo zajścia, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, jest istotne.

Spółka co roku dokonuje analizy utraty wartości posiadanych aktywów, w szczególności udziałów i akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych. W przypadku stwierdzenia przesłanek utraty wartości zawiązywane są odpisy aktualizujące wartość tych aktywów. Wysokość tych odpisów opiera się na szacunkach Zarządu co do możliwości uzyskania w przyszłości korzyści z posiadanych udziałów oraz akcji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych. Przy ustalaniu szacunków Zarząd Spółki bierze pod uwagę kondycję finansową danej jednostki zależnej lub stowarzyszonej, jej uwarunkowania rynkowe i ekonomiczne, w których funkcjonuje, a także potencjał danej spółki w zakresie możliwości realizacji założonych planów finansowych.

Głównym aktywem spółek zależnych z Grupy są nieruchomości inwestycyjne, które są wyceniane do wartości godziwej. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustala się w oparciu o wyceny tychże nieruchomości sporządzone przez renomowanych rzeczoznawców majątkowych. Wycena rzeczoznawcy majątkowego może zostać skorygowana w celu uwzględnienia dodatkowych okoliczności wpływających na wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu wyżej wymienionych szacunków.

7 Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

8 Informacje dotyczące segmentów działalności

(a) Sprawozdawczość według segmentów branżowych

Podział podstawowy to podział na segmenty branżowe. Spółka prowadzi działalność w jednym segmencie: inwestycyjnym.

(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych

Spółka działa wyłącznie na terenie Polski i wszystkie jej aktywa znajdują się na terenie Polski.

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

w tys. zł	Nota	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	13	19
Wartości niematerialne	2	-	-
Pożyczki udzielone	5	3 900	2 150
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	26	115
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	14 181	15 170
Dłużne instrumenty finansowe	6	-	8 199
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	17 954	16 317
		36 074	41 970
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług	5	2	-
Należności pozostałe	5	8	22
Dłużne instrumenty finansowe	6	12 344	17 860
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	16 202	6 892
		28 556	24 774
Aktywa, razem		**64 630**	**66 744**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny		-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		47 504	47 306
Kapitał własny, razem		**63 247**	**65 199**
ZOBOWIĄZANIA			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	938	1 357
		938	**1 357**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	445	188
		445	188
Zobowiązania, razem		**1 383**	**1 545**
Pasywa, razem		**64 630**	**66 744**

Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
Przychody i straty z inwestycji	11		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 091	3 616
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(3 940)	-
Przychody z tytułu odsetek		229	324
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(207)	(101)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		1 331	(310)
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku		154	377
		(1 342)	3 906
Pozostałe przychody operacyjne	12	8	155
Przychody operacyjne, razem		**(1 334)**	**4 061**
Koszty operacyjne	13		
Wynagrodzenia		(427)	(448)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(69)	(67)
Amortyzacja		(6)	(9)
Pozostałe koszty administracyjne		(359)	(340)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(9)	(155)
		(870)	(1 019)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**(2 204)**	**3 042**
Koszty finansowe (netto)	15	241	(1 851)
Podatek dochodowy	16	11	(323)
Zysk (strata) netto		**(1 952)**	**868**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	17	(0,05)	0,02

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(1 952)	868
Inne całkowite dochody netto	-	554
Wycena aktywów finansowych	-	684
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	(130)
Całkowite dochody ogółem	(1 952)	1 422

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-		-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	-	-	-	(1 952)	(1 952)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**47 504**	**63 247**
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	1 596	46 438	63 777
Podział zysku	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.	-	-	554	868	1 422
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**2 150**	**47 306**	**65 199**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2017 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	9 806	2 180
Nabycie papierów wartościowych	(260)	(5 648)
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	-	(119)
Odsetki otrzymane	2 221	228
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	154	377
Spłaty pożyczek	-	4 746
Udzielone pożyczki	(1 750)	(5 100)
Słacone pożyczki	-	-
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	-
Podatek dochodowy	-	45
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(906)	(869)
	9 265	(4 160)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup akcji własnych	-	-
Odsetki	-	-
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**9 265**	**(4 160)**
Środki pieniężne na początek okresu	**6 892**	**11 332**
Różnice kursowe	45	(280)
Środki pieniężne na koniec okresu	**16 202**	**6 892**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2017					
Wartość brutto	-	107	-	-	107
Skumulowana amortyzacja	-	(87)	-	-	(87)
Wartość netto	**-**	**20**	**-**	**-**	**20**
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	20	-	-	20
Zakupy	-	8	-	-	8
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(9)	-	-	(9)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2017	**-**	**19**	**-**	**-**	**19**
Stan na 31.12.2017					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(96)	-	-	(96)
Wartość netto	**-**	**19**	**-**	**-**	**19**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	19	-	-	19
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(6)	-	-	(6)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**13**	**-**	**-**	**13**
Stan na 31.12.2018					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(102)	-	-	(102)
Wartość netto	**-**	**13**	**-**	**-**	**13**

2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2017			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017			
Stan na 1.1.2017	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2017	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2017			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018			
Stan na 1.1.2018	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2018			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	2018-12-31	2017-12-31
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	26	115
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	-
	26	**115**
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	938	1 357
	938	**1 357**

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	-	-	37	-	37
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	72	(12)	18	78
Stan na 31.12.2017	**-**	**72**	**25**	**18**	**115**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	72	25	18	115
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(72)	(6)	(11)	(89)
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**19**	**7**	**26**

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
Okres od 1.1.2017 do 31.12.2017					
Stan na 1.1.2017	374	68	383	-	825
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	686	(67)	-	(217)	402
Odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	130	-	130
Stan na 31.12.2017	**1 060**	**1**	**513**	**(217)**	**1 357**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	1 060	1	513	(217)	1 357
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 060)	9	415	217	(419)
Stan na 31.12.2018	**-**	**10**	**928**	**-**	**938**

4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	2018-12-31		2017-12-31	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	5 417	100,00%	5 928
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 478	100,00%	4 507
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	48,44%	3 104	48,44%	3 180
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 167	36,24%	1 172
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	5	100,00%	5
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	79,55%	-	79,55%	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	100,00%	10	0,00%	-
		14 181		**15 170**

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

Jako wartość udziałów w spółkach zależnych przyjęto wartość ich aktywów netto tych spółek na dzień bilansowy, która zasadniczo odpowiada wartości godziwej, jako że jedynym aktywem spółek zależnych podlegającym wycenie są nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej na podstawie operatów. Szczegóły dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki.

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.

W dniu 22 sierpnia 2018 r. Octava S.A. dokonała zakupu udziałów w spółce Aussie Development Bluszczowa (5.000 udziałów) za łączną kwotę 250 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 25,4 mln. zł.

4.1 Zmiany w stanie odpisów aktualizujących udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	19 935	510	-	20 445
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 298	30	-	1 328
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	807	75	-	882
Międzyrzecze Sp. z o.o.	803	6	-	809
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	5	250	-	255
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	-	378	-	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
	24 182	**1 249**	**-**	**25 431**

w tys. zł

5 Należności i pozostałe aktywa

	2018-12-31	2017-12-31
Należności handlowe	2	-
Należności z tytułu pożyczek	4 327	2 370
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(427)	(220)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	-	15
Należności netto	**3 903**	**2 166**
Rozliczenia międzyokresowe	7	6
Razem	**3 910**	**2 172**

Należności		
Część krótkoterminowa	10	22
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	3 400	1 300
od 2 do 5 lat	500	850
	3 910	**2 172**

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane są pożyczki udzielone jednostką zależnym: Galeria7 Sp. z o.o. i Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Pożyczki zostały udzielone w PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 18.

W związku z zastosowaniem MSSF 9 Spółka zmieniła sposób wyceny pożyczek na aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Saldo na początek okresu	2 370	1 575
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 750	5 446
Odsetki naliczone	207	312
Spłata pożyczek wraz z odsetkami	-	(4 963)
Wartość brutto na koniec okresu	4 327	2 370
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(427)	(220)
Saldo na koniec okresu	**3 900**	**2 150**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Stan na początek okresu	220	119
zwiększenia	207	101
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
wykorzystanie		
rozwiązanie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	**427**	**220**

6 Instrumenty finansowe

6.1 Certyfikaty inwestycyjne

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2017	Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2017
seria C - Octava FIZAN	1 782 631	1 783	606	2 389
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	1 593	7 625
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	48	248
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	407	6 055
Razem		**13 663**	**2 654**	**16 317**

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2018	Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2018
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	654	1 843
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 788	8 820
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	87	287
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 356	7 004
Razem		**13 069**	**4 885**	**17 954**

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2018 roku według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 31 grudnia 2018 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen Towarzystwa zarządzającego funduszem i na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny.

Fundusz OCATVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

Na wartość certyfikatu inwestycyjnego ma wpływ wycena nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu spółek portfelowych funduszu. W związku z okresową aktualizacją wycen nieruchomości, wartość godziwa certyfikatów może podlegać istotnym wahaniom w kolejnym okresie.

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu.

W dniu 3 grudnia 2018 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła zapis na 593.529 certyfikatów inwestycyjnych serii C Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wyniosła 1 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 220 tys. euro tj. 944 tys. zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 11.583.411 Certyfikaty Inwestycyjne serii C, D, E i G Funduszu.

Wdrożenie MSSF 9 wpłynęło na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018. Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy bieżącego okresu. Skutki pierwotnego ujęcia wyceny certyfikatów inwestycyjnych do momentu zastosowania MSSF 9 zostały wykazane w wyniku z lat ubiegłych.

6.2 Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 31.12.2018	Wycena na dzień 31.12.2017
Obligacja serii A - Octava Development S.A.	6,5%	12 424	14 487	12 344	17 860
Obligacje serii A - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	6 592	-	7 235
Obligacje serii B - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	-	879	-	964
			21 958	**12 344**	**26 059**

W dniu 11 grudnia 2018 roku Octava S. A. zawarła z Cross Point B Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Porozumienie warunkowe w sprawie wcześniejszego wykupu i zmiany warunków emisji obligacji serii A oraz Porozumienie warunkowe w sprawie wcześniejszego wykupu i zmiany warunków obligacji serii B. Na mocy porozumień strony uzgodniły wykup przez Cross Point wszystkich wyemitowanych na rzecz Octava obligacji. Zgodnie z zawartym Porozumieniem w dniu 28 grudnia 2018 roku Spółka Cross Point B Sp. z o.o. dokonała wykupu wszystkich wyemitowanych na rzecz Octava obligacji serii A i serii B. Emitent dokonał wykupu Obligacji i zapłacił na rzecz Spółki pełną nominalną wartość obligacji wraz z odsetkami należnymi na dzień wykupu. Łączna kwota świadczeń za wykup Obligacji wyniosła 2,2 mln euro tj. 9,5 mln. zł.

Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia

OD to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 36192760000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:
(a) zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
(b) hipotekę na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;
(c) zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
(d) umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
(e) umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze wspólnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie, Octava poszukuje nabywcę nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A.
Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia" emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań.
Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze wspólników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje.

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10.5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	2018-12-31	2017-12-31
Środki pieniężne w kasie	1	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	10 891	270
Krótkoterminowe depozyty bankowe	5 310	6 619
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	-	-
Razem	**16 202**	**6 892**

8 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości na czynniki rynkowe nie ma zastosowania do aktywów Spółki z uwagi na brak ekspozycji na rynkowe stopy procentowe.

9 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

	2018-12-31	2017-12-31
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	**4 278 685**	**4 278 685**

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu rocznego za 2018:

akcjonariusz	*liczba posiadanych akcji/głosów*	*% udział w kapitale zakładowym*	*% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA*
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: - Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%

10	**Zobowiązania z tytułu pożyczek, dostaw i usług oraz pozostałe**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	24	46
	Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	319	7
	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
	Pozostałe zobowiązania	4	3
	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	99	132
	Razem	**446**	**188**

11	**Przychody i straty z inwestycji**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Przychody z dłużnych papierów wartościowych	1 091	3 616
	Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(3 940)	-
	Przychody z tytułu odsetek	229	324
	Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(207)	(101)
	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	1 331	(310)
	Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	154	377
		(1 342)	**3 906**

12	**Pozostałe przychody operacyjne**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Przychody z wynajmu	-	129
	Przychody z refaktur	8	26
	Razem	**8**	**155**

13	**Koszty operacyjne**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Usługi prawne	(20)	(4)
	Amortyzacja	(6)	(9)
	Zużycie materiałów i energii	(5)	(1)
	Usługi obce	(284)	(287)
	Podatki i opłaty	(19)	(25)
	Wynagrodzenia	(427)	(448)
	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(69)	(67)
	Pozostałe koszty rodzajowe	(31)	(23)
	Razem	**(861)**	**(864)**

14	**Pozostałe koszty operacyjne**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Pozostałe koszty do refaktur	(8)	(155)
	Pozostałe	(1)	-
	Razem	**(9)**	**(155)**

15	**Koszty finansowe netto**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Różnice kursowe	241	(1 851)
	Razem	**241**	**(1 851)**

16	**Podatek dochodowy**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Podatek dochodowy bieżący	(319)	-
	Podatek dochodowy odroczony	330	(323)
		11	**(323)**

Spółka Octava S.A. w 2018 r. utworzyła aktywo z tytułu strat podatkowych w kowcie 7 tys. zł, co wynika z nierozliczonej straty podatkowej poniesionej w 2016 r. w kwocie 95 tys. zł.

Zysk (strata) brutto	(1 962)	1 191
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody księgowe, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(154)	(377)
Przychody niebędące przychodami księgowymi, które są zaliczone do dochodu do opodatkowania	27	84
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1 262	1 983
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(115)	(192)
Przejściowe różnice	2 474	(2 754)
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	204	86
Straty z lat ubiegłych	(58)	(21)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	1 678	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %	**319**	**-**
	319	**-**

17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

	31.12.2018	**31.12.2017**
	(0,05)	0,02
Zysk (strata) netto za okres	(1 952)	868
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

18 Przeciętne zatrudnienie

2018-12-31	**2017-12-31**
2	2

19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	2018-12-31	**2017-12-31**
Wynagrodzenie dla Zarządu	180	180
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	100	143

20 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Galeria7 Sp. z o.o.	177	101
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	30	-
	207	**101**

Pozostałe przychody	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Galeria 7 Sp. z o.o.	-	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	1
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	-	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	-	1
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	-	1
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.k.	-	1
	-	**6**

Należności z tytułu pożyczek	**Termin spłaty pożyczki**	**Oprocentowanie pożyczki w skali roku**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	700	350
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	100	
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	300	
Galeria7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	2021-01-05	6,50%	500	
			3 900	**2 150**

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

W dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka Octava S.A. wypłaciła spółce zależnej - Galerii7 Sp. z o.o. trzecią transzę pożyczki w kwocie 350 tys. zł dotyczącą umowy z dn. 04 października 2017. Łączna kwota udzielonej pożyczki wynosi 700 tys. zł.. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 28 maja 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 100 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 15 czerwca 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. wypłaconej w transzach. I transza została wypłacona dn. 30 czerwca 2018 w kwocie 200 tys. zł., natomiast II transza została wypłacona dn. 25 lipca 2018 w kwocie 300 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 22 października 2018 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

Udzielone pożyczki	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Galeria7 Sp. z o.o.	1 250	850
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	500	-
	1 750	**850**

Spłacone pożyczki	**2018-12-31**	**2017-12-31**
REF Sp. z o.o 6 S.K.	-	4 461
Property Oversight Services Sp. z o.o	-	156
	-	**4 617**

Nabycie dłużnych instrumentów finansowych	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Octava Development Sp.z o.o	(1 576)	-
	(1 576)	**-**

W dniu 17 kwietnia 2018 roku spółka zależna Octava Development Sp. z o.o. dokonała spłaty części kapitałowej obligacji wyemitowanych na rzecz Octava S.A. serii C w kwocie 1.867 tys. zł.

W dniu 30 listopada 2018 roku Octava S. A. zawarła z Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Porozumienie dotyczące zamiany warunkowów Emisji Obligacji. Na mocy niniejszego Porozumienia strony zmianiają termin Dnia wykupu Obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz postanawiają, że począwszy od dnia 1 marca 2018 roku do Dnia wykupu Obligacji odsetki od Obligacji bedą naliczana w wysokości 6,5% rocznie. W celu zapewnienia Emitentowi środków w dniu 26 listopada 2018 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od Emitenta tj. 291 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalej Obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwortu część Obligacji i bedzie podlegać przeiwdzianemu oprocentowaniu.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe przychody	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Octava Asset Management Sp. z o.o.	6	88
KP Capital Sp. z o.o.	2	11
Octa Alfa Sp. z o.o.	-	5
Octa BBC Sp. z o.o.	-	2
Octa FDS Sp. z o.o.	-	5
Octa K1 Sp. z o.o.	-	2
Octa K2 Sp. z o.o.	-	2
Octa K3 Sp. z o.o.	-	2
Octa K4 Sp. z o.o.	-	2
Octa LH Sp. z o.o.	-	5
Octa Obrzeżna Sp. z o.o.	-	2
Octa Quattro Sp. z o.o.	-	5
Octa RT Sp. z o.o.	-	5
Octa WBC Sp. z o.o.	-	5
Property Over Services Sp. z o.o.	-	2
REF Sp. z o.o 6 S.K.	-	557
	8	**700**

Pozostałe przychody od jednostek powiązanych w 2017 r. dotyczyły przychodów z tytułu podnajmu lokalu za 2017 r.
W 2018 r. Spółka nie osiagnęła przychodów z tytułu podnajmu lokali.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

21 Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	**Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy**	**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**	**Poza MSSF 9**
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Należności i pożyczki	3 900	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	17 954	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-		-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	**21 854**	**-**	**-**	**-**

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	**Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat**	**Pożyczki udzielone i należności**	**Aktywa dostępne do sprzedaży**	**Poza MSR39**
Stan na dzień 31.12.2017 r.				
Należności i pożyczki	-	2 150	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	-	16 317	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	8 199	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	**-**	**10 349**	**16 317**	**-**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	16 202	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	9	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	**12 344**	**16 211**	**-**	**1**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Aktywa dostępne do sprzedaży	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2017 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 892	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	21	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	17 860	-	-
Instrumenty finansowe razem	**6 892**	**17 881**	**-**	**1**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzow. kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	127	319
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Instrumenty finansowe razem	**127**	**319**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzow. kosztu	Poza MSR 39
Stan na dzień 31.12.2017 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	188	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Instrumenty finansowe razem	**188**	**-**

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka dokonała zmiany klasyfikacji aktywów finansowych w związku z wdrożeniem MSSF 9.

22 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 oraz na 31 grudnia 2017 przedstawia się następująco:

	2018-12-31	2017-12-31
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	2 150
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	47 611	47 306
RAZEM	**63 354**	**65 199**

23 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
		Wypłacone	Należne
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018	50	12	38
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2018)	38	38	-
	88	**50**	**38**

24 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

25 Wydarzenia po dacie sprawozdania

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

W dniu 12.03.2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczki z dnia 05.01.2018 r., na mocy którego strony decydują, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni.

W dniu 12.03.2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną – Galerią 7 Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczek zawartych w dniach 27.05.2015r., 21.04.2016r., 27.03.2017r. i 04.10.2017r., na mocy którego strony postanawiają, że odsetki będą naliczane w okresach rocznych (licząc od dnia wypłaty Pożyczki) przy uwzględnieniu odpowiedniej liczby dni wykorzystania Pożyczki przez Pożyczkobiorcę przy założeniu, że rok ma 365 dni. Pożyczkobiorca dokona spłaty całości Pożyczki w całości w terminie 31.12.2020r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.
ZA ROK 2018



Warszawa, 28 marca 2019 roku

Raport roczny jednostkowy i skonsolidowany 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.

I. WPROWADZENIE

Z wyjątkiem inwestycji w obligacje CUF, w 2018 roku status prowadzonych przez Spółkę projektów nie uległ znaczącej zmianie. Spółka była aktywnie zaangażowana, jako inwestor mniejszościowy w Octava FIZAN, kontynuowała prace w spółkach konstancińskich związane z przygotowaniem budowy budynku komercyjnego o powierzchni ok 2,3 tys. m.kw. oraz prowadziła zaawansowane prace nad przygotowaniem projektu deweloperskiego w Wałbrzychu.

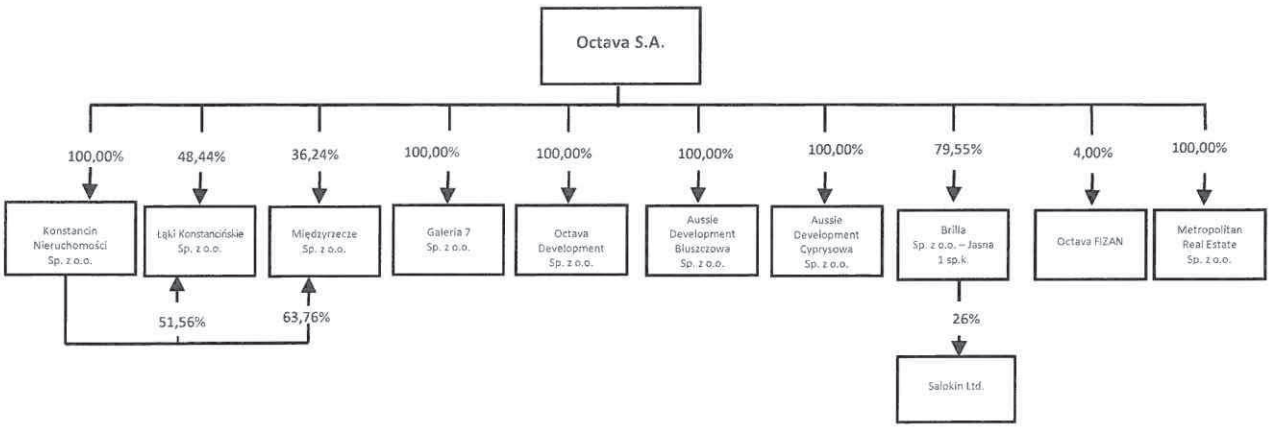
W okresie sprawozdawczym Spółka poświęciła szczególnie dużo czasu inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. W związku z wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji obligacji CUF Drukarnia, które to obligacje nie zostały spłacone w zakładanym terminie w styczniu br., spółka zależna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

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:



II. OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

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 „Wałbrzych Centrum". Oprócz połączenia z peronem kolejowym, na terenach spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu, prowadzi prace nad uszczegółowionym projektem budowlanym w celu optymalizacji budżetu budowlanego oraz rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ponadto, zlecone zostały prace projektowe dot. budowy na terenach spółki drogi przewidzianej MPZP. Potencjalne uruchomienie budowy jest uzależnione od ostatecznego ustalenia terminu budowy i otwarcia dworca PKP, podpisania wstępnych umów najmu na nie mniej niż 50% planowanej powierzchni oraz uzyskanie finansowania deweloperskiego z banku.

W 2018 roku i od początku 2019 spółka otrzymała od Octava S.A. finansowanie w kwocie 1,8 mln zł, które jest w całości przeznaczone na przygotowanie szczegółowego projektu koncepcyjnego, kosztorysu inwestorskiego oraz modelu finansowego. Ponadto spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami oraz przygotowuje wstępną inwestycję drogi dojazdowej do budowanego przez PKP dworca kolejowego i planowanego centrum.

Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia

OD to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 36192760000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:

(a) zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;

(b) hipotekę na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32.000.000,00 złotych;

(c) zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)

(d) umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;

(e) umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze wspólnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie, Octava poszukuje nabywcę nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A.

Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia" emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań.

Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze wspólników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje.

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość

zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10.5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe. W sierpniu 2018 r. Octava podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce ADB o kwotę 0,25 mln zł, w celu sfinansowania zobowiązań spółki w związku z przegraną sprawą sądową, a następnie podjęła decyzję o rozwiązaniu spółki i otwarciu z dniem 1 września 2018 r. jej likwidacji.

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 potencjalnego 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 nazwie „Faktoria" i o powierzchni ok. 2.3 tys. metrów kwadratowych. Obecnie spółka negocjuje finansowanie kredytowe w celu rozpoczęcia planowanej budowy.

Międzyrzecze Sp. z o.o. posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. Obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania pozwala na zabudowę jedynie niewielkiej części terenu. Spółka liczy na zmianę studium i/lub MPZP pozwalające na budowę zbiornika wodnego oraz umożliwiającą zmianę planu, w sposób pozwalający na zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym.

Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

Octava FIZAN jest funduszem inwestycyjnym, którego głównym celem inwestycyjnym są projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu. Obecnie fundusz, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 19 nieruchomości komercyjnych w głównych Polskich aglomeracjach, o łącznej powierzchni najmu ok. 209 tys. m^2.

Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. to spółka, która prowadzi działalność w obszarze technicznego zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, „project management" oraz „property management". Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów w obszarze usług nieruchomościowych.

W dniu 11 grudnia 2018 roku Octava zawarła z Cross Point B Sp. z o.o. z siedziba w Warszawie („Emitent") Porozumienia warunkowe w sprawie wcześniejszego wykupu i zmiany warunków obligacji serii A oraz serii B „Obligacje"). W dniu 28 grudnia ub. roku Emitent dokonał wykupu wszystkich wyemitowanych na rzecz Octava Obligacji zapłacił na rzecz Spółki pełną nominalną wartość obligacji wraz z odsetkami należnymi na dzień wykupu. Łączna kwota świadczeń za wykup Obligacji wyniosła 2.213.243,17 EUR.

III. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2019 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.
- Przeprowadzenie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu oraz zaawansowanie procesu przygotowania budowy centrum oraz węzła komunikacyjnego na terenach Galerii7;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF oraz korzystając z przysługujących Grupie praw ochronnych doprowadzenie do pełnej spłaty obligacji.

IV. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH

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

Grupa Octava, korzystając z praw ochronnych, jakie przysługują jej z tytułu podsiadania obligacji CUF, podejmuje obecnie pewne działania mające na celu ochronę jej interesów, jako posiadacza obligacji CUF. Działania te obejmują w szczególności ochronę zabezpieczeń powiązanych z posiadanymi obligacjami. W związku ze skomplikowana sytuacją prawną dotyczącą spółki CUF (jej własnością, potencjalnymi roszczeniami osób trzecich, charakterem zabezpieczeń posiadanych przez Octava Development Sp. z o.o.), Grupa Octava traktuje inwestycję w obligacje CUF jako inwestycję w instrument finansowy zabezpieczony na majątku

trwałym (nieruchomości) emitenta, wobec którego Grupa aktywnie korzysta z praw ochronnych. W konsekwencji, sprawozdania CUF nie są konsolidowane ze sprawozdaniami Grupy, zaś klasyfikacja inwestycji pozostaje niezmieniona w stosunku do poprzednich okresów.

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec 2018 roku wynosiły 76,7 mln zł, zaś aktywa netto 64,8 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,51 zł.
Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 18,0 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec 2018 roku Grupa Kapitałowa Octava osiągnęła zysk netto w kwocie 0,2 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W 2018 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 10,7 mln zł.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę w 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 2018 roku wyniosły 64,6 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 63,2 mln zł.
W bilansie Spółki największą kwotę stanowią nabyte obligacje i certyfikaty (razem 30,3 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (14,2 mln zł).
Na 31 grudnia 2018 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 2,0 mln zł.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki na 31 grudnia 2018r.: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości oraz wartości innych instrumentów finansowych i pożyczek.

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	17.954	0	17.954
Spółki Konstancińskie	8.749	500	9.249
Octava Development sp. z o.o.	0	12.344	12.344
ADB	0	0	0
ADC	5	0	5
Galeria 7	5.417	3.400	8.817
Brilla – Jasna 1	0	0	0
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	10	0	10
Cross Point B sp. z o.o.	0	0	0
Środki pieniężne			16.202
razem:	32.135	16.244	64.581

V. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku obejmują:

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF, w szczególności ryzyka związane ze zdolnością Grupy do doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości i odzyskania maksymalnych kwot z tej sprzedaży,
- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,
- Ryzyko braku nabywców nieruchomości CUF,
- Ryzyko braku najemców na wolne powierzchnie w nieruchomości CUF,
- Ryzyko wzrastających kosztów budowlanych i ograniczonej dostępności wykonawców w projektach deweloperskich, w szczególności „Faktoria" w Konstancinie i „Wałbrzych Centrum" w Galerii 7. Ryzyka te mogą

doprowadzić do zatrzymania lub opóźnienia przygotowywanych projektów deweloperskich lub do spadku ich rentowności,

- Ryzyko braku lub ograniczonego dostępu do finansowania kapitałowego lub bankowego w odniesieniu do projektów deweloperskich przygotowywanych przez Grupę, w szczególności „Wałbrzych Centrum" w Galerii 7,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach CUF, „Faktoria" i „Wałbrzych Centrum"

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

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczyło się postępowanie z powództwa Nap Invest Sawa sp. z o.o. przeciw Aussie Development Bluszczowa („ADB") o zwrot kwoty 236 tys. zł. Dochodzona kwota stanowiła częściowe pokrycie kosztów realizacji projektu budowy węzła komunikacyjnego. W dniu 25 lipca 2018 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację ADB. Wyrokiem Sądu, ADB została zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda zasądzonej kwoty wraz z odsetkami oraz zwrotu kosztów procesu i apelacji. Wyrok jest prawomocny. Grupa zawiązała odpowiednie rezerwy na tę sprawę w poprzednich okresach.

Ponadto, na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne inne postępowania sądowe obejmujące spółki w grupie kapitałowej.

VII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

Powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, w których Octava posiada akcje lub udziały. Opis Grupy Kapitałowej przedstawiono w punkcie II niniejszego sprawozdania.

VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW i USŁUG

W okresie, objętym sprawozdaniem Spółka nie dokonywała działalności wytwórczej, handlowej i usługowej.

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

Spółki Grupy Octava zawarły z osobami trzecimi umowę opcji objęcia nowych udziałów w spółce Międzyrzecze sp. z o.o. w liczbie nie wyższej niż liczba udziałów uprawniająca do 15% głosów i praw majątkowych. Cena objęcia udziałów została ustalona w wartości na udział równej wartości księgowej każdego udziału na 31.12.2017.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym, poza transakcjami opisanymi w punkcie II, XI i XIII, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

X. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek pomiędzy spółkami Grupy i podmiotami trzecimi.

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

W 2018 r. Octava wypłaciła spółce zależnej Galeria7 kwotę 1,25 mln zł tytułem pożyczek na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty ostatniej pożyczki upłynie w 2020 roku.

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.

XII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W dniu 20 czerwca 2018 r. została zawarta z osobami trzecimi pomiędzy Octava S.A., Konstancin-Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., umowa opcji, o której mowa w pkt. IX powyżej.

Ponadto, w 2018 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

XIII. 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 .

XIV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

XV. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

XVI. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

W przypadku, gdy środki nie są inwestowane w projekty inwestycyjne, Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze. 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.

XVII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zamierzeń inwestycyjnych obejmujących CUF i projekt „Faktoria" w Konstancinie. W odniesieniu do potencjalnej budowy „Wałbrzych Centrum" Grupa Octava, jako wiodący inwestor będzie poszukiwała dodatkowego finansowania kapitałowego i kredytowego.

XVIII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2018 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

XIX. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2018 roku Spółka nie zawierała umów z członkami Zarządu.

XX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYCM W 2018 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	180.000,00

Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	18.000,00
Wiktor Sliwinski	0
Arkadiusz Chojnacki	18.000,00
Bogdan Kryca	18.000,00
Paweł Serej	0
Andrzej Sokolewicz	9.714,29
Piotr Szczepiórkowski	18.000,00
Andrzej Wieczorkiewicz	18.000,00

XXI. 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 2018 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;

XXII. UMOWY, W WYNIKU KTÓRYCH, MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Nieznane są Spółce umowy, w wyniku których, mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

XXIII. FIRMA AUDYTORSKA BADAJĄCA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W dniu 4 lipca 2018 roku Spółka zawarła z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 3355 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku i za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku, jak również o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wynosi 150 tys. zł. W tym, badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za rok 2018 za kwotę 45 tys. zł, za rok 2019 za kwotę 45 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2018 roku za kwotę 30 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 roku za kwotę 30 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

W dniu 15 maja 2017 roku Spółka zawarła z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (dawniej BDO Sp. z o.o.z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 3355 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 58,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za kwotę 38 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 20,9 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług

XXIV. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Spółka nie prowadzi ww. kontroli, gdyż nie ma programu akcji pracowniczych.

XXV. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W dniu 27 marca ub. r. 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.

W sierpniu 2018 r. Octava podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału w spółce ADB o kwotę 0,25 mln zł, w celu sfinansowania zobowiązań spółki w związku z przegraną sprawą sądową, a następnie podjęła decyzję o rozwiązaniu spółki i otwarciu z dniem 1 września 2018 r. jej likwidacji.

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

XXVI. POLITYKA INWESTYCYJNA

Polityka inwestycyjna Spółki obejmuje dokonywanie i prowadzenie inwestycji nieruchomościowych pozwalających na osiągnięcie zadowalającego poziomu zwrotu zarówno kwotowo jak i procentowo. Przedmiotem inwestycji są i mogą być przedsięwzięcia obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym, biurowym i hotelowo-rekreacyjnym). Działalność inwestycyjna jest prowadzona przede wszystkim na obszarze Polski. Ponadto, Spółka dopuszcza rozszerzenie działalności na inwestycje portfelowe w obszarze istniejących nieruchomości komercyjnych, oferujących niższe (niż deweloperskie) profil ryzyka i stopy zwrotu. W przypadku projektów deweloperskich Spółka realizuje wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu z inwestycji. W przypadku projektów niedeweloperskich realizacja wartości może następować poprzez średnio- lub długoterminowe czerpanie korzyści z bieżących przepływów finansowych oraz repozycjonowanie pozyskanych nieruchomości.

XXVII. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

XXVIII. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W styczniu br. Octava Development została poinformowana, iż do Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA" sp. z o.o. („CUF", „Spółka") wpłynęły kolejne żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki MEGA SONIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („MEGA SONIC") z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Zgodnie z przekazanymi przez Octava Development informacjami otrzymanymi od Spółki z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności ich roszczeń, Spółka będzie podejmowała dalsze działania w celu wyjaśnienia statusu rzekomych poręczeń.

W styczniu br. Octava wypłaciła kwotę 0,5 mln zł spółce Galeria 7 na podstawie zawartej umowy pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% p.a., a termin spłaty przypada w 2020 roku.

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

XXIX. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1. Deklaracja dotycząca stosowania ładu korporacyjnego.

Spółka stosuje zasady ładu korporacyjnego przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad, o czym Spółka informowała, za pośrednictwem systemu EBI, w raporcie bieżącym nr 1/2016 z dnia 8 stycznia 2016 r. Ponadto, przedmiotowa informacja została umieszczona na stronie internetowej Octava w dziale Informacje podstawowe/ Dokumenty korporacyjne/ Oświadczenie o niestosowaniu wybranych zasad ładu korporacyjnego 2016.

Zbiór zasad, którym Spółka podlega jest publicznie dostępny na https://www.gpw.pl/dobre-praktyki oraz w siedzibie GPW. Spółka informuje, że w 2018 roku stosowała rekomendacje i zasady zawarte w wyżej opisanym dokumencie z zastrzeżeniem trwałego lub częściowego niestosowania niektórych zasad przedstawionych według poniższego wykazu.

Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyń tego odstąpienia:

I – Polityka informacyjna i komunikacja z Inwestorami

Zasada	Komentarz
I.Z.1.2. Skład zarządu i rady nadzorczej spółki oraz życiorysy zawodowe członków tych organów wraz z informacją na temat spełniania przez członków rady nadzorczej kryteriów niezależności;	Spółka nie stosuje powyższej zasady. Zarząd będzie stosować tę zasadę wyłącznie, jeżeli członkowie Rady Nadzorczej złożą oświadczenia w tym zakresie.
I.Z.1.3. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1;	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Zarząd spółki jest jednoosobowy.
I.Z.1.10. Prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji;	Nie ma zastosowania. Spółka nie publikuje prognoz finansowych.
I.Z.1.11. Informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły;	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Spółka stosuje zasady zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

I.Z.1.15. Informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji;	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Spółka nie stosuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, jednocześnie zapewniając brak dyskryminacji ze względu na wyznanie, poglądy, płeć, wykształcenie, wiek, doświadczenie zawodowe. Decyzje dotyczące wyboru organów Spółki podejmowane są przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą. Podstawowymi kryteriami wyboru danej osoby są jej kwalifikacje i doświadczenie. Informacje dotyczące organów Spółki są publikowane w raportach bieżących i na stronie internetowej Spółki.
I.Z.1.16. Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia;	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Spółka nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady.
I.Z.1.17. Uzasadnienia do projektów uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć istotnych lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy – w terminie umożliwiającym uczestnikom walnego zgromadzenia zapoznanie się z nimi oraz podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem;	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady, w odniesieniu do projektów uchwał WZ zgłaszanych przez akcjonariuszy. W przypadku projektów uchwał zgłaszanych przez akcjonariuszy, publikacja uzależniona będzie od przekazania uzasadnienia przez akcjonariuszy.
I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo;	Spółka nie prowadzi zapisu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.
I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.	Nie dotyczy. Jednocześnie, Spółka nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. W ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych dotyczących walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących Walnych Zgromadzeń.

II - Zarząd i Rada Nadzorcza	
Zasada	Komentarz
II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Zarząd Spółki jest jednoosobowy.
II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Statut Spółki nie wymaga zgody Rady Nadzorczej w tym zakresie.
II.Z.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych" bądź „niezależnych" członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

II.Z.6. Rada nadzorcza ocenia, czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka rady kryteriów niezależności. Ocena spełniania kryteriów niezależności przez członków rady nadzorczej przedstawiana jest przez radę zgodnie z zasadą II.Z.10.2.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Ujawnienie kwestii niezależności jest pozostawione Członkowi Rady Nadzorczej i władze Spółki polegają na takim ujawnieniu.
II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.	Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy prawa i ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.
II.Z.10.1. rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu: Ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: a) Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy; b) Sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty za poprzedni rok obrotowy.
II.Z.10.2. sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, obejmujące co najmniej informacje na temat: - składu rady i jej komitetów, - spełniania przez członków rady kryteriów niezależności, - liczby posiedzeń rady i jej komitetów w raportowanym okresie, - dokonanej samooceny pracy rady nadzorczej;	Spółka częściowo nie stosuje przedmiotowej zasady. Uwzględnienie w Sprawozdaniu Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez jej członków kryterium niezależności jest uwarunkowane złożeniem przez Członków Rady przedmiotowego oświadczenia.
II.Z.10.4. ocenę racjonalności prowadzonej przez spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji I.R.2, albo informację o braku takiej polityki.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Spółka nie prowadzi działalności sponsoringowej, o której mowa w rekomendacji I.R.2, tym samym nie ma określonej polityki w tym zakresie.

III – Systemy i funkcje wewnętrzne

Zasada	Komentarz
III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.	Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.
III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.	Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.
III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Podstawowymi kryteriami wyboru danej osoby są jej kwalifikacje i doświadczenie.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Brak jest w Spółce wyodrębnionej funkcji audytu wewnętrznego. Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.
IV – Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami	
IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. W 2010 roku Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady. Struktura akcjonariatu od tamtego czasu pozostaje w dużej mierze niezmieniona, Akcjonariusze nie wystąpili do Spółki o zmiany w tym zakresie.
IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione zgodnie z obowiązującym prawem i dokumentami korporacyjnymi oraz obsługujące zgromadzenia. Ze względu na rozmiar spółki i koszty, spółka nie wprowadziła dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności podczas walnych zgromadzeń przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w szeroki sposób regulują kwestię wykonywania przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności nie tylko spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, lecz także całej działalności spółki. Nadto, jeżeli pojawią się ze strony przedstawicieli mediów jakiekolwiek pytania dotyczących przedmiotu obrad walnego zgromadzenia bądź jego przebiegu, mogą one zostać skierowane do zarządu Spółki, który udzieli stosownych odpowiedzi.
IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekaże uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. W przypadku projektów uchwał zgłaszanych przez Akcjonariuszy Spółki, publikacja uzależniona będzie od przekazania uzasadnienia przez Akcjonariuszy.
V – Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi	
V.Z.5. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki. W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Uregulowania dotyczące kompetencji organów w zakresie zawierania transakcji/ umów zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w powiązaniu z postanowieniami Statutu Spółki, są w ocenie Spółki wystarczające w tym zakresie, w tym wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje powyżej 15% wartości aktywów netto. Zarząd jest zobowiązany do dołożenia należytej staranności aby wszelkie potencjalne transakcje tego typu były zgodne z najlepszym interesem Spółki.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Spółka, aktualnie, nie ma regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.
VI - Wynagrodzenia	
Zasada	Komentarz
VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.	Nie ma zastosowania. Spółka nie stosuje programów motywacyjnych.
VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.	Nie ma zastosowania. Spółka nie stosuje programów motywacyjnych.
VI.Z.3. Wynagrodzenie członków rady nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników spółki.	Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej jest ustalane uchwałą walnego Zgromadzenia. Aktualne zasady wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej określają uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 22/2014 z 16/06/2014 oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3/2012 z 06/11/2012.
VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej: 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. W odniesieniu do publikacji informacji o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, Spółka stosuje obowiązujące, w tym zakresie, przepisy prawa.

2. **Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.**

Kontrola wewnętrzna ma na celu zapewnienie rzetelności, transparentności funkcjonowania Spółki i terminowości w ujawnianiu wszystkich, istotnych informacji dotyczących działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava, co pozwala akcjonariuszom uzyskać wiedzę o aktualnej sytuacji finansowej, operacyjnej i kondycji majątkowej.
Sprawozdania są przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej.
Za system kontroli wewnętrznej i nadzorowanie procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Octava są wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych oraz bieżący wewnętrzny nadzór nad pracą biura rachunkowego. Jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania przez niezależnego biegłego rewidenta, do którego w szczególności należy przegląd sprawozdań półrocznych oraz badanie sprawozdań rocznych.
Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza Spółki w procesie weryfikacji ofert uzyskanych od renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysoki standard i zapewniających niezależność usług.

3. **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:

✓ 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%

✓ Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za 3 kwartał 2018 roku:
W okresie od 12 listopada 2018 r. tj. od przekazania raportu za III kwartał 2018 roku, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

4. **Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia:**

Spółka nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

5. **Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu:**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.278.684,80 złotych i dzieli się na na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej po 0,10 zł każda. Akcje nie są uprzywilejowane oraz nie są ograniczone co do prawa głosu.

6. **Wskazanie ograniczeń dotyczących przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.**

Nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

7. **Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Kadencja Zarządu trwa dwa lata. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut Spółki dla pozostałych organów. Tryb działania Zarządu, a także sprawy, które mogą być powierzone poszczególnym jego członkom, określa szczegółowo regulamin Zarządu.

W zakresie emisji i wykupu akcji decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie. Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za przygotowanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, w tym także uchwał dotyczących emisji i wykupu akcji.

8. Opis zasad zmiany Statutu lub umowy Spółki.

Zmiany Statutu są określone regulacjami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu.
Zmiany Statutu może dokonać Walne Zgromadzenie, podejmując uchwałę większością 3/4 oddanych głosów.

Uchwały w przedmiocie zmian statutu Spółki zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą.

9. Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadniczych uprawnień oraz praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania.

Zasady działania Walnego Zgromadzenia są uregulowane w kodeksie spółek handlowych, Statucie oraz Regulaminie Walnego Zgromadzenia. Statut i Regulamin Walnego Zgromadzenia są dostępne na stronie internetowej Spółki.
Zgodnie z art. 28 Statutu Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą:

a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
b) podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat;
c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania obowiązków,
d) zmiana statutu Spółki, w tym emisja nowych akcji;
e) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
f) zbycie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części;
g) połączenie Spółki z inną spółką;
h) rozwiązanie Spółki;
i) emisja warrantów subskrypcyjnych.

Ponadto, do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków oraz podjęcie decyzji co do osoby, która sprawowała lub sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, w przedmiocie zwrotu wydatków lub pokrycia odszkodowania, które osoba ta może być obowiązana do zapłaty wobec osoby trzeciej, w wyniku zobowiązań powstałych w związku ze sprawowaniem funkcji przez tę osobę, jeżeli osoba ta działała w dobrej wierze oraz w sposób, który w uzasadnionym w świetle okoliczności przekonaniu tej osoby, był w najlepszym interesie Spółki.

10. Skład osobowy wraz ze zmianami oraz zasady działania organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz ich komitetów.

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 4 kwietnia 2018r.. W dniu 18 czerwca 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Octava powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Andrzeja Sokolewicza. Tym samym, skład Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava SA	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Rada Nadzorcza Octava SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Paweł Serej	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 4 kwietnia 2018 roku

Andrzej Sokolewicz	18 czerwca – 31 grudnia 2018 roku
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób powołanych na okres wspólnej, dwuletniej kadencji. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz, pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i statut dla pozostałych organów Spółki. Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o opinię lub zajęcie stanowiska w każdej sprawie Spółki, przy czym stanowisko Rady nie jest wówczas wiążące. Nabycie przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 (członków. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jednego lub dwóch Zastępców, a w razie potrzeby również Sekretarza Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna większość jej członków. Uchwały są podejmowane bezwzględną większością głosów oddanych. W przypadku równości głosów oddanych za i przeciw uchwale, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W szczególności członkowie Rady Nadzorczej mogą głosować nad uchwałami poprzez przesłanie wiadomości faksowej, przy pomocy poczty elektronicznej (e-mail) lub w trakcie telekonferencji. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali pisemnie zawiadomieni o treści projektu uchwały i żaden nie wyraził sprzeciwu co do takiego trybu podjęcia uchwały. Sprzeciw członka Rady Nadzorczej co do podjęcia uchwały w trybie, o którym mowa w niniejszym ustępie, powinien zostać złożony na piśmie osobie, która zarządziła przeprowadzenie głosowania oraz Zarządowi, w terminie 2 dni od dnia zarządzenia głosowania - w przypadku głosowania pisemnego (obiegowego) lub z chwilą zarządzenia głosowania - w przypadku głosowania przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Rada Nadzorcza nadzoruje działalność Spółki. Do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy:

a) ocena sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz zapewnienie jego weryfikacji przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta;
b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w ubiegłym roku obrotowym oraz wniosku Zarządu w przedmiocie podziału zysku lub pokrycia straty;
c) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. a) i b) powyżej;
d) zawieranie umów z członkami Zarządu oraz zasad ich wynagradzania, a także powoływanie, zawieszanie lub odwoływanie poszczególnych członków Zarządu lub całego Zarządu;
e) wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie akcji lub innego mienia, lub zaciągnięcie oraz udzielenie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 15% wartości netto aktywów Spółki według ostatniego bilansu;
f) wyrażenie zgody na emisję przez Spółkę obligacji innych niż obligacje zamienne lub z prawem pierwszeństwa;
g) opiniowanie projektów uchwał proponowanych do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie oraz innych materiałów przedstawianych Walnemu Zgromadzeniu.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej działa w Spółce nieprzerwanie od listopada 2009 roku.

W 2018 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

imię i nazwisko	**okres pełnienia funkcji**
Andrzej Sokolewicz Przewodniczący Komitetu Audytu	18 czerwca – 31 grudnia 2018 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku

Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2018 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 4 kwietnia 2018 roku

Komitet Audytu działa w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu.

Komitet Audytu składa się z co najmniej trzech członków, w tym Przewodniczącego Komitetu Audytu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą spośród członków Rady Nadzorczej. Liczba członków Komitetu Audytu jest określana przez Rade Nadzorczą poprzez ich powołanie. Kadencja członków Komitetu Audytu jest wspólna dla jego członków i pokrywa się z wspólną kadencją członków Rady Nadzorczej.

Większość członków Komitetów Audytu, w tym jego Przewodniczący jest niezależna od Spółki w rozumieniu art. 129 ust. 3 Ustawy. Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży Spółki.

Podstawowymi zadaniami Komitetu Audytu jest doradzanie i wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej statutowych obowiązków kontrolnych i nadzorczych w zakresie: a) monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce i jej Grupie Kapitałowej, b) monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, compliance i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego (w tym w zakresie wydawania opinii co do konieczności wydzielenia audytu wewnętrznego lub jej braku), w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, c) monitorowania wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, d) monitorowania relacji Spółki z podmiotami powiązanymi, e) zapewnienia niezależności audytorów, f) właściwej współpracy z biegłymi rewidentami.

Zadaniami Komitetu Audytu wynikającymi z nadzorowania polityki finansowej oraz wewnętrznej Spółki, są w szczególności: a) regularny kontakt z członkami Zarządu Spółki jak również z członkami Zarządów spółek powiązanych ze Spółką, w celu omówienia sytuacji finansowej Spółki oraz spółek powiązanych ze Spółką, b) okresowy przegląd systemu kontroli wewnętrznej Spółki w zakresie mechanizmów kontroli finansowej, oceny ryzyk oraz jego zgodności z przepisami, c) dokonywanie corocznej oceny w zakresie istnienia lub nieistnienia potrzeby wyodrębnienia organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego w Spółce, d) zdawanie relacji z działalności Komitetu Audytu Radzie Nadzorczej, co najmniej raz w roku.

Do zadań Komitetu Audytu w zakresie działalności biegłych rewidentów i firmy audytorskiej należą w szczególności: a) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie, b) weryfikowanie efektywności pracy osoby (podmiotu) pełniącej funkcję biegłego rewidenta, w szczególności przez kontakt z biegłym rewidentem w trakcie przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Spółki oraz spółek powiązanych ze Spółką, w celu omówienia postępu prac, wyjaśnienia wątpliwych kwestii i zastrzeżeń biegłego rewidenta co do stosowanej polityki rachunkowości lub systemów kontroli wewnętrznej, c) omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, charakteru i zakresu badania rocznego oraz przeglądów okresowych sprawozdań finansowych, d) przegląd zbadanych przez audytorów okresowych sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), ze skoncentrowaniem się w szczególności na: - wszelkich zmianach norm, zasad i praktyk księgowych, - głównych obszarach podlegających badaniu, - znaczących korektach wynikających z badania, - zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prowadzenia rachunkowości i sprawozdawczości; e) informowanie Rady Nadzorczej Spółki o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Spółki, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania, f) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem Spółki, g) opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania, h) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem, i) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt g) i h), j) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce, k) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dot. wyboru firmy audytorskiej.

11. Informacje dotyczące Komitetu Audytu.

Ustawowe kryterium niezależności spełniają Panowie Andrzej Sokolewicz, Piotr Szczepiórkowski, Arkadiusz Chojnacki.
Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.
Pan Andrzej Sokolewicz jako Przewodniczący Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa") oraz w rozumieniu Załącznika nr II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r.

dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.
Pan Arkadiusz Chojnacki – posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości, wyceny nieruchomości, z zakresu branży, w której działa Spółka, od dnia 13 lipca br., spełnia kryteria niezależności, o których mowa w Ustawie.
Pan Piotr Szczepiórkowski – posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz z zakresu branży, w której działa Spółka, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu Ustawy.
Pan Andrzej Wieczorkiewicz – posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz z zakresu branży, w której działa Spółka.

W 2018 roku firma audytorska nie świadczyła usług innych niż badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zgodnie ze Statutem, wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza. W świetle postanowień art. 130 ust. 1 pkt 8 Ustawy, Rada Nadzorcza w powyższym zakresie działa po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Audytu.

Rada Nadzorcza oraz Komitet nie są związane jakimikolwiek klauzulami umownymi w umowach zawartych przez Spółkę, które ograniczałyby możliwość wyboru firmy audytorskiej do określonych kategorii lub wykazów firm audytorskich.

Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:
1) cena zaproponowana przez firmę audytorską, przy czym wykonanie usług powinno zostać zlecone firmie audytorskiej składającej najbardziej opłacalną, adekwatną do zakresu zleconych usług cenę, celem uniknięcia obniżenia jakości badania;
2) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę w zapytaniu ofertowym;
3) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego o podobnym do Spółki profilu działalności;
4) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu i dokonywaniu przeglądu sprawozdań finansowych spółek o zbliżonej do Spółki charakterystyce;
5) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Spółce badanie;
6) ilość osób dostępnych do prowadzenia badania lub przeglądu sprawozdania finansowego w Spółce;
7) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu szczególnych zasad rachunkowości Spółki;
8) zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do Spółki;
9) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
10) reputację firmy audytorskiej na rynkach finansowych;
11) potwierdzenie spełniania wymogów niezależności firmy audytorskiej, o których mowa w art. 69 – 73 Ustawy;
12) złożenie przez firmę audytorską oświadczenia o braku zagrożeń dla niezależności firmy audytorskiej i biegłych rewidentów mających dokonać ustawowego badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej lub o istniejących zagrożeniach niezależności wraz ze wskazaniem zastosowanych zabezpieczeń w celu ich zminimalizowania;
13) złożenie przez firmę audytorską oświadczenia o wyznaczeniu kluczowego biegłego rewidenta, który posiada uprawnienia do przeprowadzenia badań obowiązkowych sprawozdań finansowych, w tym o wpisaniu do odpowiedniego rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów;
14) oświadczenie o zapewnieniu przez firmę audytorską, że właściciel, akcjonariusze lub wspólnicy ani członkowie zarządu oraz organów nadzorczych firmy audytorskiej lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską nie mogą ingerować w przeprowadzanie przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego w sposób zagrażający jego niezależności i obiektywizmowi.

W procesie wyboru firmy audytorskiej do dokonania ustawowego badania sprawozdań finansowych Spółki Komitet oraz Rada Nadzorcza zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w szczególności Komitet Audytu, przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej Spółki, uwzględnia zakres usług wykonywanych na rzecz Spółki przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat (w takim przypadku kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego). Firma audytorska oraz kluczowy biegły rewident w procesie dokonywania wyboru składają oświadczenie, że ich wybór nie naruszy przepisów art. 17 ust. 3 Rozporządzenia oraz art. 134 Ustawy.

Rada Nadzorcza oraz Komitet, a także Spółka w procesie wyboru firmy audytorskiej uwzględniają wszelkie ustalenia lub wnioski zawarte w sprawozdaniu rocznym Komisji Nadzoru Audytowego, o którym mowa w art. 90 ust. 5 Ustawy, które mogą wpłynąć na wybór firmy audytorskiej.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający badanie ustawowe sprawozdania finansowego Spółki lub Grupy Kapitałowej, pomiot powiązany tej firmy audytorskiej lub podmiot wchodzący w skład sieci firmy audytorskiej mogą świadczyć usługi dozwolone na rzecz Spółki, jej jednostek dominujących oraz jednostek przez nią kontrolowanych z zastrzeżeniem, że świadczenie tych usług jest możliwe jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki i jednostek z Grupy Kapitałowej i po zatwierdzeniu świadczenia usług dozwolonych przez Komitet Audytu, po uprzednim przeprowadzeniu przez Komitet Audytu odpowiedniej oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69 – 73 Ustawy.
Komitet może wydać stosowne wytyczne dotyczące świadczenia na rzecz Spółki lub jednostek z Grupy Kapitałowej usług dozwolonych przez biegłych rewidentów lub firmy audytorskie dokonujące badania sprawozdań finansowych tych jednostek zainteresowania publicznego, dotyczące akceptowalnych zagrożeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej i wymaganych zabezpieczeń niezależności biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.

Badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. za 2018 rok zostało przeprowadzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Octava z dnia 25 maja 2018 roku, która działając zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu, podjęła decyzję o wyborze biegłego rewidenta uprawnionego do:
1. badania sprawozdań finansowych Spółki za rok obrotowy 2018 oraz rok obrotowy 2019,
2. badania sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Octava za rok obrotowy 2018 oraz rok obrotowy 2019,
3. dokonania przeglądu sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Octava za pierwsze półrocze roku obrotowego 2018 oraz za pierwsze półrocze roku obrotowego 2019,

Wybór biegłego rewidenta został dokonany zgodnie z obowiązującą w Spółce procedurą wyboru firmy audytorskiej.

W 2018 roku Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia związane głównie z monitorowaniem procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego za 2017 rok oraz odpowiednio sprawozdań półrocznych za 2018 rok.

12. Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących spółki.

Spółka nie stosuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, jednocześnie zapewniając brak dyskryminacji ze względu na wyznanie, poglądy, płeć, wykształcenie, wiek, doświadczenie zawodowe. Decyzje dotyczące wyboru organów Spółki podejmowane są przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą. Podstawowymi kryteriami wyboru danej osoby są jej kwalifikacje i doświadczenie.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 28 marca 2019 roku

OCTAVA

Do Akcjonariuszy
Spółki i Grupy Kapitałowej
OCTAVA S.A.

Warszawa, 28 marca 2019 roku

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Octava Spółka Akcyjna (Octava, Spółka) przedkładam sprawozdania Spółki i Grupy Kapitałowej Octava za rok 2018 wraz z Raportem i opinią biegłego rewidenta.

Rok 2018 zakończył się stratą wynikającą z odpisu, jaki Zarząd dokonał w związku z ryzykami związanymi z inwestycją w obligacje CUF Drukarnia. Mimo dokonanego odpisu sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra, a pozostałe inwestycje realizowane.

W minionym roku Spółka koncentrowała prace w czterech kluczowych projektach: Octava FIZAN, CUF Drukarnia, Galeria 7 (Wałbrzych Centrum) oraz Łąki Konstancińskie (budynek Faktoria). W grudniu ubiegłego roku nastąpił przedterminowy wykup obligacji przez spółkę Cross Point. Z tego tytułu do Octavy wpłynęło 2,2 mln euro. Z tytułu częściowego umorzenia certyfikatów OCtava FIZAN, Spółka otrzymała 0,2 mln euro.

W związku z niewywiązaniem się z obowiązku spłaty obligacji przez CUF Drukarnia, ta inwestycja Spółki stała się szczególnie narażona na ryzyko. Mimo rozbudowanych zabezpieczeń emisji (pierwsza hipoteka, zastaw rejestrowy na udziałach itp.) Zarząd zdecydował o dokonaniu odpisu wartości obligacji na poziomie Grupy i jednostkowym. Skala odpisu jest zbliżona do wartości odsetek naliczonych od dnia objęcia emisji obligacji CUF Drukarnia. Zarząd Spółki aktywnie poszukuje nabywców obligacji lub majątku spółki, stanowiącego ich zabezpieczenie. Dotychczas wysiłki te nie okazały się skuteczne. Bardziej szczegółowy opis sytuacji w odniesieniu do tej inwestycji oraz ryzyk z nią związanych znajduje się w komentarzu Zarządu.

W minionym roku Octava FIZAN przeprowadziła komercjalizację portfela nieruchomości zakupionego w 2017 r. Fundusz ten obecnie poszukuje inwestorów zainteresowanych zakupem zrekomercjalizowanych i zrestrukturyzowanych nieruchomości lub całego portfela.

W 2018 roku Spółka Galeria 7, opracowała bardziej uszczegółowiony projekt centrum handlowego wraz z węzłem komunikacyjnym w centrum Wałbrzycha. Prowadzone też były liczne rozmowy z potencjalnymi najemcami. W 2019 r. celem Spółki jest dopracowanie modelu finansowego projektu, kosztowej optymalizacji budżetu deweloperskiego, pozyskanie finansowania do jego wdrożenia oraz przeprowadzenie najmu na poziomie nie mniejszym niż 50% powierzchni.

Spółka Łąki Konstancińskie posiada pozwolenie na budowę małego obiektu komercyjnego w centrum Konstancina (budynek Faktoria). W 2018r. spółka prowadziła rozmowy dotyczące najmu obiektu oraz wytypowała potencjalnego wykonawcę robót budowlanych. Obecnie spółka jest w procesie uzgadniania finansowania bankowego dla tego projektu. Opóźnienie inwestycji wynika ze wzrostu kosztów budowy, jaki miał miejsce na rynku krajowym na przestrzeni ostatnich lat oraz potrzeby optymalizacji kosztowej projektu. Celem Zarządu na rok 2019 jest zawarcie umów finansowania i wykonawczej oraz rozpoczęcie budowy.

Wierzymy, że obecny rok przyniesie postęp w realizacji opisanych projektów zapewniając Spółce i jej akcjonariuszom atrakcyjny wzrost wartości przy niskim poziomie ryzyka.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA S.A. („Spółka")

Zarząd Octava S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy sprawozdanie Grupy Kapitałowej Octava S.A., sprawozdanie jednostkowe Octava S.A. oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. za rok 2018 i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A., oraz wynik finansowy, oraz że Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki oświadcza ponadto, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego Spółki, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa i podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania sprawozdań, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 28 marca 2019 roku

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ OCTAVA S.A. („Spółka", „Octava")

w zakresie oceny skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Octava Spółka Akcyjna, sprawozdania jednostkowego Octava Spółka Akcyjna oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava Spółka Akcyjna.

Rada Nadzorcza Octava Spółka Akcyjna, działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 14 oraz §71 ust. 1 pkt 12 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018r., poz. 757) oświadcza, że:

Zgodnie z oceną dokonaną przez Komitet Audytu działający przy Radzie Nadzorczej Octava S.A. sprawozdanie Grupy Kapitałowej Octava S.A., sprawozdanie jednostkowe Octava S.A. oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. za rok 2018 są zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

UZASADNIENIE

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, innymi obowiązującymi przepisami prawa za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Octava Spółka Akcyjna, sprawozdania jednostkowego Octava Spółka Akcyjna oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava odpowiedzialny jest Zarząd Spółki i jednostki dominującej.

Na podstawie art. 4a ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.) („Ustawa") Rada Nadzorcza, Zarząd lub inny organ nadzorujący są zobowiązani do zapewnienia, aby przedmiotowe sprawozdania spełniały wymagania przewidziane w Ustawie, były zgodne z przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

Ocena sprawozdań finansowych została dokonana w oparciu o informacje uzyskane, w toku prac Komitetu Audytu, od Zarządu oraz biegłego rewidenta firmy audytorskiej BDO sp. z o.o., którą to Rada Nadzorcza Octava wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Octava S.A. za 2018 rok, na podstawie uprawnień wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa i wewnętrznych regulacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Mając na względzie powyższe, po przeanalizowaniu następujących dokumentów:

1. Sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,

2. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Octava sporządzonego za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, na które składają się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku,

oraz po zapoznaniu się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta jak również po wnikliwej analizie i rozpatrzeniu przedmiotowych dokumentów, Komitet Audytu działający przy Radzie Nadzorczej Octava S.A stwierdza, że sprawozdanie finansowe Octava oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Octava przedstawiają informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej. Sprawozdania są zgodne z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym i odzwierciedlają jasno i rzetelnie stan majątkowy i kondycje finansową Spółki i Grupy Kapitałowej Octava na dzień 31 grudnia 2018 roku.

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Sokolewicz
Przewodniczący Komitetu Audytu

Arkadiusz Chojnacki
Członek Rady Nadzorczej

Bogdan Kryca
Członek Rady Nadzorczej

Paweł Serej
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Szczepiórkowski
Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Wieczorkiewicz
Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 28 marca 2019 roku

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ OCTAVA S.A. („Spółka")

do sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018

Rada Nadzorcza Octava Spółka Akcyjna, działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 7 oraz §71 ust. 1 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018r., poz. 757) oświadcza, że:

- Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Octava S.A. został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz procedurami wyboru firmy audytorskiej;

- Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Octava S.A. zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i etyki zawodowej;

- W Spółce są przestrzegane przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;

- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Sokolewicz
Przewodniczący Komitetu Audytu

Arkadiusz Chojnacki
Członek Rady Nadzorczej

Bogdan Kryca
Członek Rady Nadzorczej

Paweł Serej
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Szczepiórkowski
Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Wieczorkiewicz
Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 28 marca 2019 roku

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ OCTAVA S.A. („Spółka")

do sprawozdania finansowego Spółki za rok 2018

Rada Nadzorcza Octava Spółka Akcyjna, działając na podstawie §70 ust. 1 pkt 8 oraz §71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018r., poz. 757) oświadcza, że:

- w Spółce są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełniania przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,

- Komitet Audytu działający przy Radzie Nadzorczej Octava S.A. wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Sokolewicz
Przewodniczący Komitetu Audytu

Arkadiusz Chojnacki
Członek Rady Nadzorczej

Bogdan Kryca
Członek Rady Nadzorczej

Paweł Serej
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Szczepiórkowski
Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Wieczorkiewicz
Członek Rady Nadzorczej

Warszawa, 28 marca 2019 roku

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Polska

tel.: +48 22 543 16 00
fax: +48 22 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej Octava S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava S.A. („Spółka"), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku, sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości" - Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 28 marca 2019 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB") oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089 z pożn. zm) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE" – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC") przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

1 Wycena i utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółka wykazała inwestycje finansowe w jednostkach zależnych w łącznej kwocie 14.181 tys. zł, co stanowi 22% sumy bilansowej. Inwestycje te zostały wycenione w cenie nabycia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. Wycena bilansowa inwestycji w spółki zależne, których niemal cały majątek stanowią nieruchomości inwestycyjne, oparta jest na wycenie wartości godziwej tych nieruchomości.

Rozpoznaliśmy wycenę nieruchomości inwestycyjnych jako ryzyko istotnego zniekształcenia z uwagi na potencjalnie istotny wpływ na sytuację finansową Spółki jak i wynik okresu oraz możliwości wystąpienia okoliczności, które nie zostały uwzględnione w wycenie rzeczoznawców.

Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia dotyczące wyceny udziałów w jednostkach zależnych zostały zaprezentowane w nocie nr 4 informacji dodatkowej.

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:
- dokonanie oceny doświadczenia, renomy i niezależności rzeczoznawców majątkowych dokonujących wyceny nieruchomości,
- uzyskanie zrozumienia i ocenę prawidłowości wybranych metod wyceny oraz podstawowych założeń przyjętych do wyceny,
- uzyskanie zrozumienia strategii biznesowych w odniesieniu do tych nieruchomości i spółek,
- uwzględnienie innych informacji związanych ze spółkami zależnymi mających znaczenie z punktu widzenia oceny utraty wartości inwestycji w jednostki zależne,
- sprawdzenie adekwatności ujawnień w nocie nr 4.

2 Utrata wartości inwestycji w dłużne instrumenty finansowe

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki wykazano dłużne instrumenty finansowe w kwocie 12.344 tys. zł, które zostały wyemitowane przez spółkę zależną na sfinansowanie objęcia obligacji, które nie zostały wykupione przez ich emitenta w terminie wykupu przypadającym w dniu 15 stycznia 2018 r.

Zarząd Octava S.A. wycenił dłużne instrumenty finansowe z uwzględnieniem straty z tytułu trwałej utraty wartości w sposób analogiczny jak to dokonała spółka zależna, w odniesieniu do wartości objętych obligacji wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko istotnego zniekształcenia wynika z tego, że pozycja ta stanowi 19% aktywów Spółki oraz ze względu na wpływ szacunków Zarządu dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych na wartość dokonanych odpisów.

Ujawnienia w sprawozdaniu finansowym
Ujawnienia dotyczące dłużnych instrumentów finansowych zostały zaprezentowane w nocie nr 6.2 informacji dodatkowej.

Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
Nasze procedury badania obejmowały w szczególności: - ocenę zabezpieczeń ustanowionych na majątku emitenta i potencjalnych możliwości wykorzystania tych zabezpieczeń, - analizę kluczowych założeń przyjętych przez Zarząd dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych w kontekście obecnych i oczekiwanych warunków rynkowych, - analizę i ocenę sytuacji finansowej i majątkowej emitenta, - analizę porozumienia podpisanego z emitentem i obligatariuszami, - analizę adekwatności ujawnień w nocie nr 6.2 informacji dodatkowej.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („Sprawozdanie z działalności") wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku („Raport roczny") (razem „Inne informacje").

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania, spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących" – Dz. U. z 2018 r., poz. 757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 25 maja 2018 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2016 roku, to jest przez 3 kolejne lata obrotowe.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Rafał Sosnowski.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem **3355**

w imieniu której działa kluczowy biegły rewident

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

Rafał Sosnowski
Biegły Rewident
nr w rejestrze 13520

Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym

dr André Helin
Prezes Zarządu
Biegły Rewident nr w rejestrze 90004

Warszawa, dnia 28 marca 2019 roku