08OCTAVA R

☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2019

(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 2019 obejmujący okres od 2019-01-01 do 2019-12-31
zawierający sprawozdanie finansowe według MSSF
w walucie zł

data przekazania: 2020-03-26

OCTAVA SA
(pełna nazwa emitenta)

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

00-121 (kod pocztowy)
Warszawa (miejscowość)

ul. Sienna (ulica)
39 (numer)

+48 22 350 62 45 (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	
	2019	**2018**	2019	**2018**
I. Przychody i straty z inwestycji	(2 415)	(1 342)	(561)	(315)
II. Pozostałe przychody operacyjne	11	8	3	2
III. Koszty operacyjne	(938)	(870)	(218)	(204)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 342)	(2 204)	(777)	(517)
V. Zysk (strata) netto	(2 997)	(1 952)	(697)	(457)
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):	(0,07)	(0,05)	(0,02)	(0,01)
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(7 552)	9 265	(1 756)	2 171
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
X. Przepływy pieniężne netto	(7 552)	9 265	(1 756)	2 171
XI. Aktywa, razem	60 991	64 630	14 322	15 030
XII. Zobowiązania, razem	741	1 383	174	322
XIII. Kapitał własny, razem	60 250	63 247	14 148	14 709
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)	1,41	1,48	0,33	0,34

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
sprawozdanie z badania jed. OCTAVA 2019.12.31-sig-sig.pdf	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok
List do Akcjonariuszy Octava_2019.pdf	List Zarządu do Akcjonariuszy Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A.
Octava_R_2019.pdf	Jednostkowy Raport Roczny R_2019
RS_RO_2019.pdf	Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A.

Oświadczenie_Zarządu_sprawozdanie 2019.pdf	Oświadczenie Zarządu dot. sprawozdania i podmiotu badającego sprawozdanie
Oświadczenie RN_Sprawozdanie 2019.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. oceny sprawozdania za 2019 rok
Oświadczenie RN_wybór firmy audytorskiej 2019.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. wyboru firmy audytorskiej
Oświadczenie RN_funkcjonowanie KA_sprawozdanie 2019.pdf	Oświadczenie Rady Nadzorczej dot. funkcjonowania Komitetu Audytu

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-03-26	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020-03-26	Agnieszka Jagiełło	Process Solutions sp. z o.o.	Agnieszka Jagiełło

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 2019 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 2019 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 26 marca 2020 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 2019 r., poz. 1421 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 w jednostkach zależnych w łącznej kwocie 19.427 tys. zł, co stanowi 32% 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 12.339 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 20% 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 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 2019 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 2019 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 cztery 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

Signed by /
Podpisano przez:

Rafał Sosnowski

Date / Data:
2020-03-26 10:24

Rafał Sosnowski
Biegły Rewident
nr w rejestrze 13520

Signed by /
Podpisano przez:

André Helin

Date / Data:
2020-03-26 10:35

dr André Helin
Prezes Zarządu Komplementariusza
Biegły Rewident nr w rejestrze 90004

Warszawa, dnia 26 marca 2020 roku

Do Akcjonariuszy
Spółki i Grupy Kapitałowej
OCTAVA S.A.

Warszawa, 26 marca 2020 roku

Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu Octava Spółka Akcyjna (Octava, Spółka) przedkładam sprawozdania Spółki i Grupy Kapitałowej Octava za rok 2019 wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta.

Rok 2019 zakończył się stratą wynikającą z odpisów, jakie Zarząd dokonał w związku z ryzykami związanymi z inwestycją w obligacje CUF Drukarnia oraz z uaktualnieniem wyceny certyfikatów Octava FIZAN. Sytuacja płynnościowa Spółki pozostaje dobra, a rozpoczęte inwestycje są realizowane.

W minionym roku prace Spółki koncentrowały się wokół czterech kluczowych projektów: Octava FIZAN, CUF Drukarnia, Galeria 7 (Wałbrzych Centrum) oraz Łąki Konstancińskie (budynek Faktoria).
Inwestycja w CUF Drukarnia, w związku z niewywiązaniem się z obowiązku spłaty obligacji przez CUF Drukarnia, stała się szczególnie narażona na ryzyko. Mimo rozbudowanych zabezpieczeń emisji (pierwsza hipoteka, zastaw rejestrowy na udziałach itp.) Zarząd zdecydował o dokonaniu odpisu wartości obligacji. Zarząd Spółki aktywnie poszukuje nabywców obligacji lub majątku spółki, stanowiącego ich zabezpieczenie. Szczegółowy opis sytuacji w odniesieniu do tej inwestycji oraz ryzyk z nią związanych znajduje się w komentarzu Zarządu.

W minionym roku Octava FIZAN prowadziła komercjalizację portfela nieruchomości zakupionego w 2017 r. Fundusz poszukuje inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości lub całego portfela.

W 2019 roku działania Spółki Galeria 7, koncentrowały się na opracowaniu modelu finansowego projektu, kosztowej optymalizacji budżetu deweloperskiego, pozyskaniu finansowania kapitałowego i dłużnego do jego wdrożenia oraz poszukiwaniu potencjalnych najemców.

Spółka Łąki Konstancińskie rozpoczęła budowę budynku biurowo-usługowego Faktoria. Budowa postępuje zgodnie z harmonogramem, a jej zakończenie planowane jest w IV kw. br. Na koniec 2019 poziom wynajmu osiągnął 25% i prowadzone są zaawansowane rozmowy dotyczące najmu kolejnych ok. 30%.

Wierzymy, że obecny rok przyniesie postęp w realizacji opisanych projektów zapewniając Spółce i jej akcjonariuszom atrakcyjny wzrost wartości przy niskim poziomie ryzyka, ale też musimy mieć na uwadze zmianę warunków otoczenia gospodarczego, związaną z pojawieniem się epidemii wirusa COVID – 19, która może istotnie wpłynąć na potencjalną płynność głównych aktywów Spółki, takich jak majątek Octava FIZAN, udziały w Galerii 7, czy przedmiot zabezpieczenia obligacji CUF posiadanych przez Octava Development. Obecnie, Spółka nie przewiduje istotnego wpływu epidemii wirusa COVID – 19 na opóźnienie prac deweloperskich w Konstancinie i na wynajem powierzchni w budowanym budynku, choć istnieje takie ryzyko.

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Spis treści

	Strona
Wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	2 - 13
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	14
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	15
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	16
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	17
Noty objaśniające	18 - 26

Octava S.A.

Wybrane dane finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.**	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.**	**Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.**
Przychody i straty z inwestycji	(2 415)	(1 342)	(561)	(315)
Pozostałe przychody operacyjne	11	8	3	2
Koszty operacyjne	(938)	(870)	(218)	(204)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3 342)	(2 204)	(777)	(517)
Zysk (strata) netto	(2 997)	(1 952)	(697)	(457)
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	(0,07)	(0,05)	(0,02)	(0,01)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(7 552)	9 265	(1 756)	2 171
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto	(7 552)	9 265	(1 756)	2 171

	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Aktywa, razem	60 991	64 630	14 322	15 030
Zobowiązania, razem	741	1 383	174	322
Kapitał własny, razem	60 250	63 247	14 148	14 709
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)	1,41	1,48	0,33	0,34

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 26 marca 2020 r.

Spółka sporządziła również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., które dnia 26 marca 2020 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 2019 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj. 26 marca 2020 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 2019 – 31 grudnia 2019
Bogdan Kryca	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019
Paweł Serej	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2019 – 31 grudnia 2019

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 2019 – 4,3018 zł/EUR, rok 2018 – 4,2669 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,2585 zł/EUR na dzień 31.12.2019 r. oraz 4,3000 zł/EUR na dzień 31.12.2018 r.

Ewentualne różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w poszczególnych pozycjach tabel mogą różnić się od ich podsumowań z uwagi na algorytm zaokrągleń wartości do pełnych tysięcy złotych.

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.

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 2019 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.

- 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.

Od 1 stycznia 2019 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 16 „Leasing".

• KIMSF 23: *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku*

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.

• 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.

• 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.

• *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.

- 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.

Od 1 stycznia 2019 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu". 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.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Spółkę

Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok kończący się na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Wpływ MSSF 15 na sprawozdanie finansowe

W związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 15 Przychody z umów z klientami została przeprowadzona analiza na postawie której stwierdzono, że jego zastosowanie nie ma wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16.

W wyniku analizy wyodrębniono w Grupie *Prawo wieczystego użytkowania gruntów*, które wymagało innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych. Szczegółowy opis implementacji standardu MSSF 16 został przedstawiony w nocie 2.2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone.

Skorzystano z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów krótkoterminowych i leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że aktywa niskocenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł, co odpowiada w przybliżeniu 5 tys. dolarów amerykańskich

Wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

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

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

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

- 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.

- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 zostały opublikowane w dniu 26 września 2019 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiany modyfikują szczegółowe wymogi rachunkowości zabezpieczeń, aby zminimalizować (wyeliminować) potencjalne skutki niepewności związanej z reformą referencyjnych (międzybankowych) stóp procentowych. Ponadto, jednostki będą zobowiązane do dodania dodatkowych ujawnień odnośnie tych powiązań zabezpieczających, na które bezpośredni wpływ ma niepewność związana z reformą.

Spółka zastosuje zmieniony standard od daty wskazanej przez UE jako datę rozpoczęcia obowiązywania w prawie unijnym tej zmiany. Wprowadzenie reformy 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,
- Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) - Zmiany w MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 opublikowane w dniu 26 września 2019 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 Spółki 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.

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	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 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.

(l) Ustalanie wartości godziwej

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów (lub przekazaniu zobowiązania) uczestnikowi rynku podstawowego. MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Spółka ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

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 2019 r.

w tys. zł	Nota	31.12.2019	31.12.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	9	13
Pożyczki udzielone	5	-	3 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	103	26
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	19 427	14 181
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	15 602	17 954
		35 141	36 074
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług	5	-	2
Należności pozostałe	5	8	8
Pożyczki udzielone	5	4 900	-
Dłużne instrumenty finansowe	6	12 339	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	8 603	16 202
		25 850	28 556
Aktywa, razem		**60 991**	**64 630**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		44 507	47 504
Kapitał własny, razem		**60 250**	**63 247**
ZOBOWIĄZANIA			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	623	938
		623	**938**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	118	445
		118	445
Zobowiązania, razem		**741**	**1 383**
Pasywa, razem		**60 991**	**64 630**

Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.
Przychody i straty z inwestycji	11		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		-	1 091
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(1 698)	(3 940)
Przychody z tytułu odsetek		304	229
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(250)	(207)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		(771)	1 331
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku		-	154
		(2 415)	(1 342)
Pozostałe przychody operacyjne	12	11	8
Przychody operacyjne, razem		**(2 404)**	**(1 334)**
Koszty operacyjne	13		
Wynagrodzenia		(467)	(427)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(73)	(69)
Amortyzacja		(4)	(6)
Pozostałe koszty administracyjne		(383)	(359)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(11)	(9)
		(938)	(870)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**(3 342)**	**(2 204)**
Koszty finansowe (netto)	15	(46)	241
Podatek dochodowy	16	391	11
Zysk (strata) netto		**(2 997)**	**(1 952)**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	17	(0,07)	(0,05)

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(2 997)	(1 952)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	(2 997)	(1 952)

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	47 504	63 247
Podział zysku	-	-	-		-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	-	-	-	(2 997)	(2 997)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**44 507**	**60 250**
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podwyższenie kapitału	-	-	-		-
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**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	1 199	9 806
Nabycie papierów wartościowych	(1 692)	(260)
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(3 823)	-
Odsetki otrzymane	14	2 221
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	-	154
Udzielone pożyczki	(2 000)	(1 750)
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(931)	(906)
	(7 552)	9 265
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**(7 552)**	**9 265**
Środki pieniężne na początek okresu	**16 202**	**6 892**
Różnice kursowe	(47)	45
Środki pieniężne na koniec okresu	**8 603**	**16 202**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2018					
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**
Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019					
Stan na 1.1.2019	-	13	-	-	13
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(4)	-	-	(4)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2019	**-**	**9**	**-**	**-**	**9**
Stan na 31.12.2019					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(106)	-	-	(106)
Wartość netto	**-**	**9**	**-**	**-**	**9**

2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2018			
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	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2018			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019			
Stan na 1.1.2019	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2019	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2019			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	103	26
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	-
	103	**26**
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	623	938
	623	**938**

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
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**
Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019					
Stan na 1.1.2019	-	-	19	7	26
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	6	(2)	73	77
Stan na 31.12.2019	**-**	**6**	**17**	**80**	**103**

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzone w 2019 odnosi się:
- w kwocie 89 tys. zł do zysków kapitałowych,
- w kwocie 7 tys. zł do innych źródeł.

Pozostała kwota utworzonego aktywa (7 tys. zł) dotyczy straty podatkowej poniesionej w 2016 roku, w związku z czym nie została przyporządkowana do powyższych kategorii.

Aktywo z tytułu strat podatkowych w 2019 r. przedstawia się następująco:

	Ogółem	w tym: z zysków kapitałowych	w tym: z innych źródeł
Strata za rok 2016	7	-	-
Strata za rok 2019	73	73	-
	80	**73**	**-**

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
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**
Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019					
Stan na 1.1.2019	-	10	928	-	938
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(10)	(305)	-	(315)
Stan na 31.12.2019	**-**	**-**	**623**	**-**	**623**

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzona w 2019 w kwocie 623 tys. zł dotyczy w całości zysków kapitałowych.

4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	31.12.2019		31.12.2018	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	4 949	100,00%	5 417
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 455	100,00%	4 478
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	8 849	48,44%	3 104
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 164	36,24%	1 167
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	-	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%	-
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	100,00%	10	100,00%	10
		19 427		**14 181**

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 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 18 czerwca 2019 r. Octava S.A. objęła 627 nowych udziałów w spółce zależnej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i zobowiązała się pokryć je wkładem pieniężnym. Cena emisyjna jednego nowego udziału została ustalona na kwotę 1.659 zł. Łączna cena emisyjna wynosi 1.040.193 zł. Spółka Octava S.A. dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów.

W dniu 27 września 2019 r. Octava S.A. objęła 4.146 nowych udziałów w spółce zależnej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i zobowiązała się pokryć je wkładem pieniężnym. Cena emisyjna jednego nowego udziału została ustalona na kwotę 922 zł. Łączna cena emisyjna wynosi 3.822.612 zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 25 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.	20 445	469	-	20 914
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 328	22	-	1 350
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	882	-	(882)	-
Międzyrzecze Sp. z o.o.	809	3	-	812
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	-	5	-	5
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	255	-	-	255
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.K.	378	-	-	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
	25 431	**499**	**(882)**	**25 048**

Biorąc pod uwagę rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego na nieruchomości ŁK, postęp tych prac oraz plany wynajmu ww. budynku, zarząd Octava SA postanawia rozwiązać rezerwę aktualizującą wartość udziałów ŁK w księgach Spółki. Przyszłe prognozowane przepływy pieniężne z inwestycji nie uzasadniają odpisu utworzonego zgodnie z polityką opisaną powyżej w nocie 4.

5 Należności i pozostałe aktywa

	31.12.2019	31.12.2018
Należności handlowe	-	2
Należności z tytułu pożyczek	5 577	4 327
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(677)	(427)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	3	-
Należności netto	**4 904**	**3 903**
Rozliczenia międzyokresowe	4	7
Razem	**4 908**	**3 910**

Należności		
Część krótkoterminowa	4 908	10
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	3 400
od 2 do 5 lat	-	500
	4 908	**3 910**

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane są pożyczki udzielone jednostce zależnej Galeria7 Sp. z o.o. Pożyczki zostały udzielone w PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 21.

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	31.12.2019	31.12.2018
Saldo na początek okresu	4 327	2 370
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 000	1 750
Odsetki naliczone	290	207
Potrącenie wierzytelności	(1 040)	-
Wartość brutto na koniec okresu	5 577	4 327
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(677)	(427)
Saldo na koniec okresu	**4 900**	**3 900**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	427	220
zwiększenia	250	207
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
wykorzystanie	-	-
rozwiązanie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	**677**	**427**

6 Instrumenty finansowe

6.1 Certyfikaty inwestycyjne

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:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2019	Wartość wg wyceny na dzień 31.12.2019
seria C - Octava FIZAN	440 505	441	193	634
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 163	8 195
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	67	267
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	858	6 506
Razem		**12 321**	**3 281**	**15 602**

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2019 roku według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 31 grudnia 2019 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 dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu.

W związku z licznymi rozmowami, jakie osoby zarządzające Octava FIZAN prowadzą z zewnętrznymi doradcami oraz inwestorami działającymi na rynku polskim, Zarząd stoi na stanowisku, że ze względów ostrożnościowych jak i uwzględniając ograniczoną płynność certyfikatów FIZAN, wycena tych certyfikatów w księgach Octava S.A. (wartość godziwa) powinna być obniżona w stosunku do wyceny księgowej wynikającej z wycen, jakie na podstawie sprawozdań spółek portfelowych dokonuje TFI Ipopema („TFI").

Wycena certyfikatów sporządzana jest przez profesjonalny podmiot na zlecenie TFI. Wycena ta oparta jest o wartość księgową aktywów netto, ustaloną przede wszystkim w oparciu o wartość nieruchomości z operatów oraz zobowiązania spółek zależnych. Ponadto podmiot sporządzający wycenę przyjmuje szereg własnych założeń, w tym założenia odnośnie realizowalności aktywów i zobowiązań wynikających z podatku odroczonego.
Tak sporządzoną wycenę należy uznać za trzeci poziom ustalenia wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. W związku z brakiem możliwości ustalenia wartości w oparciu o aktywny rynek, wycena nacechowana jest subiektywnymi danymi wejściowymi, które mogą okazać się błędne.

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów uczestnikowi rynku podstawowego. Zdaniem Zarządu występuje istotne ryzyko braku możliwości upłynnienia certyfikatów po wartości ustalonej przez TFI. W związku z brakiem aktywnego rynku na certyfikaty funduszu, mogą one zostać upłynnione wyłącznie w skutek umorzenia po sprzedaży majątku funduszu. Istnieje szereg czynników mogących negatywnie wpłynąć na cenę sprzedaży oraz faktyczne saldo środków pieniężnych jakie fundusz będzie mógł przeznaczyć na umorzenie certyfikatów po sprzedaży majątku. Do czynników tych zaliczyć należy:
- ryzyko obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości względem wartości z operatów w przypadku wyprzedaży portfela;
- ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty;
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona o 10% w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI.

W dniu 5 grudnia 2019 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła żądanie wykupu 748.597 certyfikatów inwestycyjnych serii C Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wynosiła 1 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 280 tys. euro tj. 1.199 tys. zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 10.834.814 Certyfikaty Inwestycyjne serii C, D, E i G Funduszu.

Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

6.2 Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 31.12.2019	Wycena na dzień 31.12.2018
Obligacja serii A - Octava Development Sp. z o.o.	6,5%	14 117	14 487	12 339	12 344
			14 487	**12 339**	**12 344**

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

OD to spółka, która została 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 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.

W celu zapewnienia Emitentowi środków w dniu 14 maja 2019 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od OD (Emitenta) tj. 875 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalej Obligacji.
W dniu 14 sierpnia 2019 roku Octava S.A. zwróciła spółce Octava Development Sp. z o.o. kolejną część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 817 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji w celu zapewnienia Emitentowi środków.
Spółka wycenia dłużne instrumenty finansowe (obligacje) zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie	1	1
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	6 623	10 891
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 979	5 310
Razem	**8 603**	**16 202**

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 2019 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.

	31.12.2019	31.12.2018
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 2019:

akcjonariusz	*liczba posiadanych akcji/głosów*	*% udział w kapitale zakładowym*	*% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA*
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą 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**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22	24
	Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	319
	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
	Pozostałe zobowiązania	4	4
	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	92	99
	Razem	**118**	**446**

11	**Przychody i straty z inwestycji**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	1 091
	Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(1 698)	(3 940)
	Przychody z tytułu odsetek	304	229
	Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(250)	(207)
	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(771)	1 331
	zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	(1 603)	2 230
	zyski (straty) z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych	449	350
	zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych	383	(1 249)
	Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	-	154
		(2 415)	**(1 342)**

12	**Pozostałe przychody operacyjne**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Przychody z refaktur	11	8
	Razem	**11**	**8**

13	**Koszty operacyjne**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Usługi prawne	(31)	(20)
	Amortyzacja	(4)	(6)
	Zużycie materiałów i energii	(10)	(5)
	Usługi obce	(293)	(284)
	Podatki i opłaty	(19)	(19)
	Wynagrodzenia	(467)	(427)
	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(73)	(69)
	Pozostałe koszty rodzajowe	(30)	(31)
	Razem	**(927)**	**(861)**

14	**Pozostałe koszty operacyjne**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Pozostałe koszty do refaktur	(11)	(8)
	Pozostałe	-	(1)
	Razem	**(11)**	**(9)**

15	**Koszty finansowe netto**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Różnice kursowe	(46)	241
	Razem	**(46)**	**241**

16	**Podatek dochodowy**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Podatek dochodowy bieżący	-	(319)
	Podatek dochodowy odroczony	391	330
		391	**11**

Spółka Octava S.A. w 2019 r. utworzyła aktywo z tytułu strat podatkowych w kwocie 80 tys. zł, co wynika z bieżącej straty podatkowej w kwocie 376 tys. oraz z nierozliczonej straty podatkowej poniesionej w 2016 r. w kwocie 27 tys. zł.

	31.12.2019	
	z zysków kapitałowych	**z innych źródeł**
Zysk (strata) brutto	(3 295)	(93)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody księgowe, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(383)	-
Przychody niebędące przychodami księgowymi, które są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	7	1
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(59)	(8)
Przejściowe różnice	3 354	88
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	-	(16)
Straty z lat ubiegłych	-	7
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(376)	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	-	-

17	**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
		(0,07)	(0,05)
	Zysk (strata) netto za okres	(2 997)	(1 952)
	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	**MSSF 16 „Leasing"**	**Opłata za rok 2019**
		14
		14

MSSF 16 „Leasing" ustanawia zasady dotyczące ujęcia, wyceny, prezentacji i ujawnień dotyczących umów leasingu. W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Octava S.A. jako leasingobiorca użytkuje powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Spółka skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że aktywa niskocenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł, co odpowiada w przybliżeniu 5 tys. dolarów amerykańskich.

W związku z powyższym, wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Octava S.A, a jedynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. W wyniku analizy wyodrębniono prawo wieczystego użytkowania gruntów, które wymagało innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych.

Z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte zgodnie z podejściem uproszczonym, w ramach którego nie przekształca się danych porównawczych.
Szczegółowy wpływ implementacji MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Octava S.A został opisane w nocie 2.2. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

19	**Przeciętne zatrudnienie**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
		2	2

20	**Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
	Wynagrodzenie dla Zarządu	180	180
	Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	127	100

W dniu 10 kwietnia 2019 r., Rada Nadzorcza Spółki Octava S.A. powołała Pana Piotra Rymaszewskiego do Zarządu Octava na nową dwuletnią kadencję i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu.

21 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Galeria7 Sp. z o.o.	280	177
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	10	30
	290	**207**

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu naliczonych odsetek od pożyczek udzielonym spółką zależnym. Łączna kwota odpisów wynosi 677 tys. zł.

Należności z tytułu pożyczek	**Termin spłaty pożyczki**	**Oprocentowanie pożyczki w skali roku**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,00%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,00%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	700	700
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	500	500
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	05.01.2021	6,50%	-	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	500	-
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2020	6,50%	1 000	-
			4 900	**3 900**

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 marca 2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczki z dnia 05 stycznia 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 marca 2019 r. Spółka Octava S.A zawarła porozumienie ze spółką zależną – Galerią 7 Sp. z o.o. dotyczące Umowy Pożyczek zawartych w dniach 27 maja 2015 r., 21 kwietnia 2016 r., 27 marca 2017 r. i 04 października 2017 r., 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 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 1.000 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 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 31 grudnia 2020 r.

W dniu 18 czerwca 2019 r. Spółka Octava S.A. dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów. Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi na podstawie art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, co spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera i strony uznają wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny za zaspokojone w całości.

Udzielone pożyczki	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Galeria7 Sp. z o.o.	1 500	1 250
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	500	500
	2 000	**1 750**

Potrącone wierzytelności	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1 040	-
	1 040	**-**

Nabycie dłużnych instrumentów finansowych	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Octava Development Sp. z o.o.	1 692	(1 576)
	1 692	**(1 576)**

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Octava S. A. zawarła z Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie porozumienie na mocy którego w celu zapewnienia emitentowi środków w dniu 14 maja 2019 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 875 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

W dniu 14 sierpnia 2019 roku Octava S.A. zwróciła spółce Octava Development Sp. z o.o. część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 817 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe przychody	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Onyx Asset Management Sp. z o.o. (dawniej Octava Asset Management Sp. z o.o.)	10	6
KP Capital Sp. z o.o.	-	2
Property Oversight Services Sp. z o.o.	1	-
	11	**8**

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

22 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 31.12.2019 r.				
Należności i pożyczki	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	15 602	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-		-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	**15 602**	**-**	**-**	**-**

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	-	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	**21 854**	**-**	**-**	**-**

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 31.12.2019 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	8 603	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	7	-	1
Pożyczki udzielone	4 900	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 339	-	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	**17 239**	**8 610**	**-**	**1**

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	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	**12 344**	**16 211**	**-**	**1**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzow. kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2019 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	118	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Instrumenty finansowe razem	**118**	**-**

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**

23 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2019 oraz na 31 grudnia 2018 przedstawia się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	44 507	47 611
RAZEM	**60 250**	**63 354**

24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wypłacone	Należne
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2019	45	10	35
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2019)	30	30	-
	75	**40**	**35**

25 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

26 Wydarzenia po dacie sprawozdania

Po dniu bilansowym nie miały miejsca inne istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Spółki.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.

ZA ROK 2019

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

W 2019 roku działania Spółki koncentrowały się na realizacji projektów deweloperskich w spółkach zależnych. W następstwie pozyskania finansowania bankowego, Octava rozpoczęła i prowadzi prace na nieruchomości spółki zależnej Łąki Konstancińskie związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw. Ponadto, prowadziła zaawansowane prace nad przygotowaniem projektu deweloperskiego w Wałbrzychu oraz była aktywnie zaangażowana, jako inwestor mniejszościowy, w Octava FIZAN.

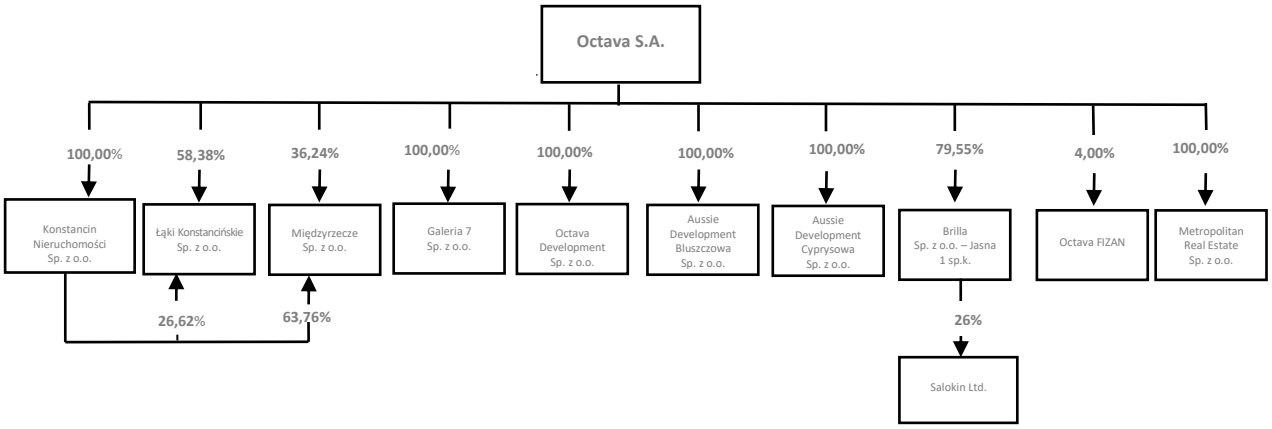
W okresie sprawozdawczym Spółka była aktywnie zaangażowana w zabezpieczenie inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Od stycznia 2019 roku, do Centrum Usług Finansowych „Drukarnia" sp. z o.o. wpływały żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki Mega Sonic Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności i prawnego charakteru ich roszczeń, CUF oraz Spółka kwestionują status rzekomych poręczeń.

II. 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)

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



Galeria7 Sp. z o.o. posiada aktualnie ok. 4 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudową mieszkaniową. Obecnie Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace budowlane, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej „Wałbrzych Centrum". 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 centrum 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. Obecnie Octava poszukuje inwestorów kapitałowych i dłużnych do rozpoczęcia projektu.

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 (dalej: CUF). Obligacje te są zabezpieczone hipoteką na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln zł.
Obecne władze CUF 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 od przywołanych działań, Octava poszukuje nabywcy 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.
Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF Drukarnia i podjęła decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze 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 spółce prowadzona jest likwidacja.

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.

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 rozpoczęła budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o nazwie „Faktoria" o powierzchni ok. 2.4 tys. mkw. Prace postępują zgodnie z założonym harmonogramem.

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.

IV. OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W 2019 roku. Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz te związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich. W maju br. spółka zależna Łąki Konstancińskie zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna umowę kredytu nieodnawialnego do wysokości 8,8 mln zł . Przeznaczeniem kredytu jest budowa budynku usługowo-biurowego w Konstancinie-Jeziorna o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 2,4 tys. mkw. wraz z miejscami parkingowymi. Prace budowlane rozpoczęły się w czerwcu ub.r. i przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem.

W czerwcu 2019 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej Łąki Konstancińskie z kwoty 3,7 mln zł do kwoty 4 mln zł, tj. o kwotę 0,3 mln zł, w drodze utworzenia 627 nowych udziałów. Udziały w podwyższonym kapitale Spółki zostały w całości objęte przez Octava i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 1 mln zł. Jednocześnie, z tytułu udzielonych spółce zależnej pożyczek, wniesienie wkładu pieniężnego nastąpiło w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek**.** Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera, zaś wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny zostają uznane za zaspokojone w całości**.**

We wrześniu ub.r. nastąpiło podwyższenie kapitału Łąki Konstancińskie z kwoty 4 mln zł do kwoty 7,2 mln zł, tj. o kwotę 3,2 mln zł, w drodze utworzenia 6.291 nowych. Octava objęła 4.146 nowych udziałów, natomiast pozostałe udziały zostały objęte przez nowego wspólnika Spółki.

W grudniu 2019 r. Spółka złożyła żądanie wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych serii C („CI") Octava FIZAN („Fundusz"), które zostało skutecznie zrealizowane. Octava wykupiła 748.597 CI na łączną kwotę 1,2 mln zł. Tym samym, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka posiada 10.834.814 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C,D, E i G Funduszu, zaś udział Spółki nie przekracza 4% ogółu wyemitowanych przez Fundusz certyfikatów inwestycyjnych.

Ponadto, Spółka aktywnie angażowała się w poszukiwanie potencjalnych najemców powierzchni w CUF Drukarnia oraz poszukiwanie inwestora zainteresowanego zakupem CUF Drukarnia lub refinansowaniem obligacji wyemitowanych przez CUF Drukarnia i objętych przez Octava Development. Do czasu odzyskania przez CUF bieżącej płynności, Octava Development jako obligatariusz, postanowił o zasileniu CUF środkami finansowymi, pozyskanymi od swoich obligatariuszy proporcjonalnie do ich udziału w emisji.

V. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2020 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 zakończenie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw.
- Przeprowadzenie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu, zaawansowanie procesu przygotowania budowy centrum oraz węzła komunikacyjnego na terenach Galerii 7;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF oraz korzystając z przysługujących Grupie praw ochronnych, doprowadzenie CUF do rentowności operacyjnej i pełnej spłaty bądź zbycia obligacji.

Zmiana warunków otoczenia gospodarczego, związana z pojawieniem się epidemii wirusa COVID – 19 może istotnie wpłynąć na potencjalną płynność głównych aktywów Spółki, takich jak majątek Octava FIZAN, udziały w Galerii 7, czy przedmiot zabezpieczenia obligacji CUF posiadanych przez Octava Development. W chwili obecnej, Spółka nie przewiduje istotnego wpływu epidemii wirusa COVID – 19 na opóźnienie prac deweloperskich w Konstancinie i na wynajem powierzchni w budowanym budynku.

VI. 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 2019 roku wynosiły 77,7 mln zł, zaś aktywa netto 63,2 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,48 zł.
Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 13,4 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec 2019 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała stratę netto w kwocie 2,6 mln zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W 2019 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły - 4,6 mln zł.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę w 2017 roku.

Wartość księgowa wycenianych nieruchomości w spółkach 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 2019 roku wyniosły 61,0 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 60,3 mln zł.
W bilansie Spółki największą kwotę stanowią nabyte obligacje i certyfikaty (razem 27,9 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (19,4 mln zł).
Na 31 grudnia 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 3,0 mln zł.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki na 31 grudnia 2019r.: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości innych instrumentów finansowych i pożyczek.

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	**Akcje/Udziały / Certyfikaty**	**Pożyczki/Obligacje**	**Razem:**
Octava FIZAN	15.602	0	15.602
Spółki Konstancińskie	14.468	0	14.468
Octava Development sp. z o.o.	0	12.339	12.339
ADB	0	0	0
ADC	0	0	0
Galeria 7	4.949	4.900	9.849
Brilla – Jasna 1	0	0	0
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	10	0	10
Środki pieniężne			8.603
Razem:	35.029	17.239	60.871

VII. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego kwartału 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".

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

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne, istotne postępowania sądowe obejmujące spółki w grupie kapitałowej.

IX. 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.

X. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW i USŁUG

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

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

Poza wymienionymi w punkcie *"Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach"*, w okresie sprawozdawczym, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

XII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym, Spółka nie zaciągała kredytów ani pożyczek.

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

W styczniu i kwietniu 2019 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria 7 w łącznej kwocie 1,5 mln zł. Termin spłaty pożyczek upływa w grudniu 2020 roku.

W kwietniu 2019 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie w kwocie 0,5 mln zł. W czerwcu 2019 r. Octava dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów, o czym szerzej w *„Opisie dokonań Grupy Kapitałowej Octava, zawartych znaczących umów"*.

W czerwcu 2019 r., w związku z umową kredytową, zawartą pomiędzy bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i spółką zależną Łąki Konstancińskie, Octava wyraziła zgodę na ustanowienie zabezpieczeń wynikających z przedmiotowej umowy, przystępując do Umowy podporządkowania zgodnie z którą, wierzytelności Spółki zostały podporządkowane wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytowej oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 kpc do kwoty 1,4 mln zł.

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

XIV. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W 2019 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

XV. 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.

XVI. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

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

Nie publikowano prognoz wyników.

XVIII. 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.

XIX. 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.

XX. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2019 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

XXI. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2019 roku Spółka nie zawierała umów z członkami Zarządu.

XXII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYCM W 2019 ROKU

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

Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	21.719,54
Arkadiusz Chojnacki	21.719,54
Bogdan Kryca	21.719,54
Paweł Serej	0
Andrzej Sokolewicz	18.000,00
Piotr Szczepiórkowski	21.719,54
Andrzej Wieczorkiewicz	21.719,54

XXIII. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za 2019 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;

XXIV. 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.

XXV. FIRMA AUDYTORSKA

W ślad za Uchwałą nr 3/10/V/2018 Rady Nadzorczej Octava z dnia 25 maja 2018 roku o wyborze biegłego rewidenta, w dniu 4 lipca 2018 roku Spółka zawarła z BDO PL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie („BDO"), wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych 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.

BDO dokonuje przeglądów i badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej od 2016 roku.

XXVI. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

Poza objęciem 4.773 nowych udziałów w podwyższonym kapitale spółki zależnej Łąki Konstancińskie oraz umorzeniem 748.597 Certyfikatów Inwestycyjnych serii C Octava FIZAN, o czym szerzej w *„Opisie dokonań Grupy Kapitałowej Octava, zawartych znaczących umów"*, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły znaczące zmiany w portfelu inwestycyjnym.

XXVIII. 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.

XXIX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

XXX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

Zmiana warunków otoczenia gospodarczego, związana z pojawieniem się epidemii wirusa COVID – 19 może istotnie wpłynąć na potencjalną płynność głównych aktywów Spółki, takich jak majątek Octava FIZAN, udziały w Galerii 7, czy przedmiot zabezpieczenia obligacji CUF posiadanych przez Octava Development. W chwili obecnej, Spółka nie przewiduje istotnego wpływu epidemii wirusa COVID – 19 na opóźnienie prac deweloperskich w Konstancinie i na wynajem powierzchni w budowanym budynku.

W marcu OD udzieliła pożyczki do spółki Brilla Sp. z o.o. w kwocie 0,3 mln zł, z terminem spłaty do 31 grudnia 2021 roku.

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

XXXI. 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 2019 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	Nie ma zastosowania.

wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.	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 2019 roku:

W okresie od 21 listopada 2019 r. tj. od przekazania raportu za III kwartał 2019 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 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 oraz Radzie Nadzorczej Spółki.

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 2019 roku
Rada Nadzorcza Octava SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Paweł Serej	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2019 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 2019 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

imię i nazwisko	**okres pełnienia funkcji**
Andrzej Sokolewicz Przewodniczący Komitetu Audytu	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia – 31 grudnia 2019 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2019 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 2019 roku firma audytorska nie świadczyła usług innych niż badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zgodnie ze Statutem, wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowych sprawozdań finansowych Spółki 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 podmiotu uprawnionego do badania:
1) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania, 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 podmiotu uprawnionego do badania, 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 2019 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 firmy audytorskiej został dokonany zgodnie z obowiązującą w Spółce procedurą wyboru podmiotu uprawnionego do badania ustawowego sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej.

W 2019 roku Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń, których głównym przedmiotem zainteresowania było monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego za 2018 rok oraz odpowiednio sprawozdań półrocznych za 2019 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, 26 marca 2020 roku

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 2019 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 2019 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, 26 marca 2020 roku

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

do sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019

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.

W imieniu Rady Nadzorczej Octava S.A.:

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Warszawa, 26 marca 2020 roku

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

do sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019

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.

W imieniu Rady Nadzorczej Octava S.A.:

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Warszawa, 26 marca 2020 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 roku, na które składają się:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
2. Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Octava sporządzonego za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, na które składają się:
- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 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 2019 roku.

W imieniu Rady Nadzorczej Octava S.A.:

C. David DeBenedetti
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Warszawa, 26 marca 2020 roku