



**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 31 marca 2019 r.**

w tys. zł	2019-03-31	2018-12-31
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	12	13
Nieruchomości inwestycyjne	18 683	18 255
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	256	201
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	18 649	17 954
Inwestycje długoterminowe	7	7
	<b>37 607</b>	<b>36 430</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 328	1 152
Dłużne instrumenty finansowe	22 223	21 156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 433	17 958
	<b>39 984</b>	<b>40 266</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>77 591</b>	<b>76 696</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 617	39 033
	<b>65 350</b>	<b>64 766</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>65 353</b>	<b>64 770</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Pozostałe zobowiązania	46	46
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 603	2 301
Dłużne instrumenty finansowe	-	-
	<b>2 649</b>	<b>2 347</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	364	768
Dłużne instrumenty finansowe	9 225	8 811
	<b>9 589</b>	<b>9 579</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>	<b>12 238</b>	<b>11 926</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>77 591</b>	<b>76 696</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019r.**
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	892	892	1 518	1 518
Przychody z tytułu odsetek	4	4	4	4
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend	-	-	252	252
Zyski/straty z inwestycji	695	695	(76)	(76)
	<b>1 591</b>	<b>1 591</b>	<b>1 698</b>	<b>1 698</b>
Pozostałe przychody operacyjne	593	593	132	132
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>2 184</b>	<b>2 184</b>	<b>1 830</b>	<b>1 830</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(281)	(281)	(142)	(142)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(22)	(22)	(19)	(19)
Amortyzacja	(2)	(2)	(3)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(677)	(677)	(422)	(422)
Pozostałe koszty operacyjne	(2)	(2)	(1)	(1)
	<b>(984)</b>	<b>(984)</b>	<b>(587)</b>	<b>(587)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>	<b>1 243</b>	<b>1 243</b>
Koszty/przychody finansowe (netto)	(368)	(368)	426	426
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(249)	(249)	(501)	(501)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>583</b>	<b>583</b>	<b>1 168</b>	<b>1 168</b>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	584	584	1 158	1 158
Udział niekontrolowany	(1)	(1)	10	10
	<b>583</b>	<b>583</b>	<b>1 168</b>	<b>1 168</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b> - podstawowy oraz rozwodniony	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	583	583	1 168	1 168
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-	1 775	1 775
Wycena aktywów finansowych	-	-	2 191	2 191
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	-	(416)	(416)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>583</b>	<b>583</b>	<b>2 943</b>	<b>2 943</b>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	584	584	2 933	2 933
Udział niekontrolowany	(1)	(1)	10	10

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki
---

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	-	-	-	584	(1)	583
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>-</b>	<b>39 617</b>	<b>3</b>	<b>65 353</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	-	-	1 775	1 158	10	2 943
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>3 925</b>	<b>37 819</b>	<b>29</b>	<b>67 506</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Wpływy z tytułu najmu	-	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(618)	(181)
Koszt wytworzenia mieszkań	-	(77)
Sprzedaż mieszkań	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(76)
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	19
Zbycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Odsetki otrzymane	4	4
Dywidendy otrzymane	-	252
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	-	-
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(462)	(523)
	<u>(1 395)</u>	<u>(582)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	4 000
Dywidendy zapłacone	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(133)	-
Pozostałe przepływy	-	1
	<u>(133)</u>	<u>4 001</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b><u>(1 528)</u></b>	<b><u>3 419</u></b>
Środki pieniężne na początek okresu	17 958	8 360
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	3	3
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b><u>16 433</u></b>	<b><u>11 782</u></b>

**Octava S.A.**  
**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2019 r.**

**6**

w tys. zł	31.03.2019	31.12.2018
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	12	13
Pożyczki udzielone	4 400	3 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63	26
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	14 007	14 181
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	18 649	17 954
	<u>37 131</u>	<u>36 074</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	-	2
Należności pozostałe	11	8
Dłużne instrumenty finansowe	12 863	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 166	16 202
	<u>28 040</u>	<u>28 556</u>
<b>Aktywa, razem</b>	<b><u>65 171</u></b>	<b><u>64 630</u></b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	48 250	47 504
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b><u>63 993</u></b>	<b><u>63 247</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 070	938
	<u>1 070</u>	<u>938</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	108	445
	<u>108</u>	<u>445</u>
Zobowiązania, razem	<b><u>1 178</u></b>	<b><u>1 383</u></b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b><u>65 171</u></b>	<b><u>64 630</u></b>

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.**
**SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2018 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	519	519	992	992
Przychody z tytułu odsetek	54	54	48	48
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(50)	(50)	(44)	(44)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	520	520	(121)	(121)
	<b>1 043</b>	<b>1 043</b>	<b>875</b>	<b>875</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2	2	1	1
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>1 045</b>	<b>1 045</b>	<b>876</b>	<b>876</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(115)	(115)	(109)	(109)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(21)	(21)	(17)	(17)
Amortyzacja	(1)	(1)	(2)	(2)
Pozostałe koszty administracyjne	(68)	(68)	(67)	(67)
Pozostałe koszty operacyjne	(2)	(2)	-	-
	<b>(207)</b>	<b>(207)</b>	<b>(195)</b>	<b>(195)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>838</b>	<b>838</b>	<b>681</b>	<b>681</b>
Koszty finansowe (netto)	3	3	66	66
Podatek dochodowy	(95)	(95)	(210)	(210)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>746</b>	<b>746</b>	<b>537</b>	<b>537</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,02	0,02	0,01	0,01

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	746	746	537	537
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-	1 775	1 775
Wycena aktywów finansowych	-	-	2 191	2 191
Podatek odroczone dot. wyceny aktywów finansowych	-	-	(416)	(416)
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>746</b>	<b>746</b>	<b>2 312</b>	<b>2 312</b>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	47 504	63 247
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zmiany kapitału zapasowego - zakup udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	-	-	-	746	746
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>-</b>	<b>48 250</b>	<b>63 993</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zmiany kapitału zapasowego - zakup udziałów powyżej wartości nominalnej	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.	-	-	1 775	537	2 312
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>3 925</b>	<b>47 843</b>	<b>67 511</b>



**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2018 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	-	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	(8)
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	-	-
Odsetki otrzymane	4	4
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	-	-
Spłacone pożyczki	-	-
Udzielone pożyczki	(500)	(850)
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(224)	(248)
	<b>(1 039)</b>	<b>(1 102)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	-	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	-	-
Odsetki	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(1 039)</b>	<b>(1 102)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	16 202	6 892
Różnice kursowe	3	2
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>15 166</b>	<b>5 792</b>

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.**

w tys. zł

**1 Zasady rachunkowości****Podstawa sporządzenia**

W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava NFI S.A. postanowiło, iż Spółka począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku, jednostkowe sprawozdania finansowe będzie sporządzać zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej”).

Na dzień 31 marca 2019 roku różnice między powyższymi zasadami a Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ogłoszonymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) nie mają wpływu na Spółkę.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 31 marca 2019 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało ono przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

**Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego**

Stosowane zasady rachunkowości zgodne są z zaprezentowanymi w notach do ostatnio złożonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem zasad dotyczących konsolidacji.

**Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:**

	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)</b>	
	<b>31.03.2019</b>	<b>31.03.2018</b>
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	100,00%	100,00%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o	100,00%	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	79,55%	79,55%
Salokin Limited	23,87%	23,87%

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 14 lutego 2019 r. Octava Development została poinformowana, iż do Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” sp. z o.o. („CUF”, „Spółka”) wpłynęły kolejne żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki MEGA SONIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („MEGA SONIC”) z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Zgodnie z przekazanymi przez Octava Development informacjami otrzymanymi od Spółki z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności ich roszczeń, Spółka będzie podejmowała dalsze działania w celu wyjaśnienia statusu rzekomych poręczeń.

W 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.

Na dzień 31 marca 2019 r. Octava S.A. dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych na kwotę 175 tys. zł. Łączna kwota odpisów wynosi 25,6 mln zł.

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.**

---

W dniu 9 kwietnia 2019 r., Octava Development Sp. z o.o. („Emitent”) zawarła Porozumienie z Octava S.A., AGS A/S i Dominium Capital Polska Sp. z o.o. („Obligatariuszami”) na mocy którego każdy z Obligatariuszy za zgodą i na wniosek Emitenta postanawia dokonać zwrotu Emitentowi dodatkowych Kwot Zwracanych wykazanych w załączniku do Porozumienia. Płatności Kwot Zwracanych Emitentowi zostaną dokonane w terminie do 19 kwietnia 2019 r.

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.

W dniu 9 maja 2019 r. Spółka Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. („Sprzedający”) zawarła umowę sprzedaży udziałów z Property Oversight Services Sp. z o.o. („Kupujący”). Sprzedający sprzedaje Kupującemu 100 udziałów Spółki Brilla Sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł za kwotę w wysokości 5.000 zł.