

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe**  
**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 3 miesiące zakończony	Za okres 3 miesiące zakończony	Za okres 3 miesiące zakończony	Za okres 3 miesiące zakończony
	31.03.2014 r.	31.03.2013 r.	31.03.2014 r.	31.03.2013 r.
Przychody z inwestycji	702	968	168	233
Pozostałe przychody operacyjne	36	92	9	22
Koszty operacyjne	(1 199)	(925)	(286)	(223)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(461)	135	(110)	32
Zysk (strata) netto	(434)	60	(104)	14
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(495)	67	(118)	16
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	(0,01)	0,00	(0,00)	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 918	7 196	458	1 732
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	595	-	142	-
Przepływy pieniężne netto	2 513	7 196	600	1 732
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
Aktywa, razem	67 857	64 575	16 268	15 571
Zobowiązania, razem	7 768	4 052	1 862	977
Kapitał własny, razem	60 089	60 523	14 405	14 594
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	57 320	57 815	13 742	13 941
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)	1,40	1,41	0,34	0,34
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,34	1,35	0,32	0,33

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 31 marca 2014 r.**

w tys. zł	31.03.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	245	265
Nieruchomości inwestycyjne	14 627	14 590
Wartość firmy	1 588	1 588
Wartości niematerialne	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	821	806
Należności pozostałe	-	-
Dłużne instrumenty finansowe	20 604	20 027
	<b>37 894</b>	<b>37 285</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	5 505	5 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 122	2 117
Dłużne instrumenty finansowe	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22 336	19 823
	<b>29 963</b>	<b>27 290</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>67 857</b>	<b>64 575</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 449	21 449
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	31 592	32 087
	<b>57 320</b>	<b>57 815</b>
<b>Udział niekontrolowany</b>	<b>2 769</b>	<b>2 708</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>60 089</b>	<b>60 523</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Pozostałe zobowiązania	1 014	415
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 963	1 853
	<b>2 977</b>	<b>2 268</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 541	631
Kredyty i pożyczki	-	-
Przychody przyszłych okresów	2 631	575
Inne rezerwy i zobowiązania	619	578
	<b>4 791</b>	<b>1 784</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>	<b>7 768</b>	<b>4 052</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>67 857</b>	<b>64 575</b>

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**
**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	1 604	1 604	3 376	3 376
Koszty sprzedaży mieszkań	(1 445)	(1 445)	(2 689)	(2 689)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-	80	80
Przychody z tytułu odsetek	77	77	138	138
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych	-	-	63	63
Zyski/straty z inwestycji	466	466	-	-
	<b>702</b>	<b>702</b>	<b>968</b>	<b>968</b>
Pozostałe przychody operacyjne	36	36	92	92
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>738</b>	<b>738</b>	<b>1 060</b>	<b>1 060</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(284)	(284)	(204)	(204)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(41)	(41)	(24)	(24)
Amortyzacja	(24)	(24)	(27)	(27)
Pozostałe koszty administracyjne	(846)	(846)	(353)	(353)
Pozostałe koszty operacyjne	(4)	(4)	(317)	(317)
	<b>(1 199)</b>	<b>(1 199)</b>	<b>(925)</b>	<b>(925)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(461)</b>	<b>(461)</b>	<b>135</b>	<b>135</b>
Koszty/przychody finansowe (netto)	123	123	(17)	(17)
Podatek dochodowy	(96)	(96)	(58)	(58)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(434)</b>	<b>(434)</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	(495)	(495)	67	67
Udział niekontrolowany	61	61	(7)	(7)
	<b>(434)</b>	<b>(434)</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,01)	0,00	0,00

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(434)	(434)	60	60
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	-	-	-
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(434)</b>	<b>(434)</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	(495)	(495)	67	67
Udział niekontrolowany	61	61	(7)	(7)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>
--

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Wynik finansowy	Udział niekontrolowany	Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	21 449	32 087	2 708	60 523
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.	-	-	(495)	61	(434)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 449</b>	<b>31 592</b>	<b>2 769</b>	<b>60 089</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	21 630	38 774	1 045	65 728
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	67	-	(471)	(404)
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	7	-	7
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	-	-	67	(7)	60
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 697</b>	<b>38 848</b>	<b>567</b>	<b>65 391</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(49)	-
Koszt wytworzenia mieszkań	(919)	(652)
Sprzedaż mieszkań	3 798	4 092
Zbycie papierów wartościowych	-	6 000
Nabycie akcji w jednostkach zależnych	-	(1 181)
Zbycie akcji w jednostkach zależnych	-	63
Odsetki otrzymane	78	232
Podatek dochodowy	-	(334)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(990)	(1 024)
	<u>1 918</u>	<u>7 196</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Pozostałe przepływy	595	-
	<u>595</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u><b>2 513</b></u>	<u><b>7 196</b></u>
Środki pieniężne na początek okresu	19 822	17 319
Pozostałe aktywa pieniężne	1	(15)
Różnice kursowe	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>22 336</b></u>	<u><b>24 500</b></u>

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

w tys. zł	31.03.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	23	22
Należności i pożyczki	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	80	94
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	36 829	37 560
	<b>36 932</b>	<b>37 676</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	25	7
Należności pozostałe	788	2 906
Pożyczki udzielone	3 388	3 388
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 272	14 908
	<b>21 473</b>	<b>21 209</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>58 405</b>	<b>58 885</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	42 555	42 904
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>58 298</b>	<b>58 647</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	107	238
	<b>107</b>	<b>238</b>
Zobowiązania, razem	<b>107</b>	<b>238</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>58 405</b>	<b>58 885</b>

**Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**
**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.
<b>Przychody/koszty z inwestycji</b>				
Przychody z innych papierów wartościowych	-	-	80	80
Przychody z tytułu odsetek	151	151	328	328
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(72)	(72)	(1 035)	(1 035)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-	-	(437)	(437)
	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>(1 064)</b>	<b>(1 064)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	71	71
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>(993)</b>	<b>(993)</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(114)	(114)	(114)	(114)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(14)	(14)	(12)	(12)
Amortyzacja	(3)	(3)	(2)	(2)
Pozostałe koszty administracyjne	(280)	(280)	(220)	(220)
Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(3)	(83)	(83)
	<b>(414)</b>	<b>(414)</b>	<b>(431)</b>	<b>(431)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(335)</b>	<b>(335)</b>	<b>(1 424)</b>	<b>(1 424)</b>
Koszty finansowe (netto)	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(14)	(14)	168	168
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(349)</b>	<b>(349)</b>	<b>(1 256)</b>	<b>(1 256)</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,01)	(0,03)	(0,03)

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	(349)	(349)	(1 256)	(1 256)
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(349)</b>	<b>(349)</b>	<b>(1 256)</b>	<b>(1 256)</b>

**Zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Wynik finansowy	31.03.2014
				Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	42 904	58 647
Podział zysku z 2013	-	-	-	-
Zmiany kapitału zapasowego - zakup udziałów powyżej wartości nominalnej		-		-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.	-	-	(349)	(349)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>42 555</b>	<b>58 298</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	46 930	62 673
Podział zysku z 2012	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	-	-	(1 256)	(1 256)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>45 674</b>	<b>61 417</b>



**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2014 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	-	6 000
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	3 150	63
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	(1 181)
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	(300)	-
Odsetki otrzymane	78	262
Dywidendy otrzymane	-	-
Splaty pożyczek	-	3 753
Udzielone pożyczki	-	(150)
Podatek dochodowy	-	(334)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(564)	(333)
	<u>2 364</u>	<u>8 080</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u><b>2 364</b></u>	<u><b>8 080</b></u>
Środki pieniężne na początek okresu	14 908	14 317
Inne aktywa pieniężne	-	(15)
Różnice kursowe	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>17 272</b></u>	<u><b>22 382</b></u>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2014 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 2014 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 2014 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. W związku z opisaną powyżej zmianą zasad rachunkowości, od dnia 1 stycznia 2007 r. zaprzestano stosowania regulacji Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 1995 roku w sprawie szczególnych warunków, którym powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w tysiącach złotych. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2014 roku odnosi się do skonsolidowanego kwartalnego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

#### Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

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

W dniu 28 lutego 2013 r. Zarząd Octava S.A. podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki rachunkowości odnośnie tworzenia odpisów aktualizujących na naliczone, a jeszcze niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych spółkom zależnym na projekty inwestycyjne. Kwota odpisu utworzonego w I kwartale 2014 r. w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wynosi 73 tys. zł i została wykazana w Rachunku zysków i strat w pozycji "Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek".

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

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	31.03.2014	31.12.2013
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	99,56%	99,56%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	99,63%	99,63%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development SA.	100,00%	100,00%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	86,67%	86,67%
Salokin Limited	27,22%	27,22%

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

W dniu 20.02.2014 r. Spółka zbyła 20 tys. udziałów spółki Aussie Development Przemysłowa Sp.z o.o o łącznej wartości 1 000 000 zł. w celu ich umorzenia.

W dniu 20.03.2014 r. Spółka objęła 503 udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł. każdy, które pokryła wkładem pieniężnym w wysokości 268 853, 50 zł. W dniu 28.04.2014 r. Spółka objęła 897 udziałów o wartości nominalnej 500 zł. każdy, które zostaną pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 479 446, 50 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczki.