



**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 30 września 2014 r.**

w tys. zł	30.09.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	101	265
Nieruchomości inwestycyjne	14 884	14 590
Wartość firmy	1 588	1 588
Wartości niematerialne	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	997	806
Należności pozostałe	29	-
Dłużne instrumenty finansowe	21 597	20 027
Certyfikaty inwestycyjne	11 047	-
Udziały w spółkach stowarzyszonych	-	-
	<b>50 252</b>	<b>37 285</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	8 574	5 350
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	671	2 117
Dłużne instrumenty finansowe	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 881	19 823
	<b>24 126</b>	<b>27 290</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>74 378</b>	<b>64 575</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 449
Kapitał z aktualizacji wyceny	887	-
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	31 392	32 087
	<b>58 012</b>	<b>57 815</b>
<b>Udział niekontrolowany</b>	<b>2 869</b>	<b>2 708</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>60 881</b>	<b>60 523</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Pozostałe zobowiązania	3 576	415
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 360	1 853
	<b>5 936</b>	<b>2 268</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 098	631
Przychody przyszłych okresów	4 885	575
Inne rezerwy i zobowiązania	578	578
	<b>7 561</b>	<b>1 784</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>	<b>13 497</b>	<b>4 052</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>74 378</b>	<b>64 575</b>

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów  
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.**
**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2013 r.
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	260	2 631	2 734	12 305
Koszty sprzedaży mieszkań	(314)	(2 478)	(2 181)	(9 929)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	100
Przychody z tytułu odsetek	36	181	71	345
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	63
Zyski/straty z inwestycji	501	1 439	328	369
	<b>483</b>	<b>1 773</b>	<b>952</b>	<b>3 253</b>
Pozostałe przychody operacyjne	253	375	211	468
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>736</b>	<b>2 148</b>	<b>1 163</b>	<b>3 721</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(205)	(762)	(193)	(612)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(27)	(95)	(22)	(73)
Amortyzacja	(15)	(63)	(24)	(74)
Pozostałe koszty administracyjne	(211)	(1 562)	(426)	(1 543)
Pozostałe koszty operacyjne	(226)	(230)	(307)	(459)
	<b>(684)</b>	<b>(2 712)</b>	<b>(972)</b>	<b>(2 761)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>52</b>	<b>(564)</b>	<b>191</b>	<b>960</b>
Koszty/przychody finansowe (netto)	74	143	(192)	(8)
Podatek dochodowy	(59)	(108)	81	(53)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>67</b>	<b>(529)</b>	<b>80</b>	<b>899</b>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	7	(695)	76	900
Udział niekontrolowany	60	166	4	(1)
	<b>67</b>	<b>(529)</b>	<b>80</b>	<b>899</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcje zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	(0,02)	0,00	0,02

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	<b>67</b>	<b>(529)</b>	<b>80</b>	<b>899</b>
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	-	<b>887</b>	<b>107</b>	<b>81</b>
Wycena aktywów finansowych	-	1 095	-	-
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	(208)	-	-
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	-	-	107	81
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>67</b>	<b>358</b>	<b>187</b>	<b>980</b>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	7	192	183	981
Udział niekontrolowany	60	166	4	(1)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.**

w tys. zł	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					Razem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	
<b>Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 449	-	32 087	2 708	60 523
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	5	-	-	(5)	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.	-	-	887	(695)	166	358
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>887</b>	<b>31 392</b>	<b>2 869</b>	<b>60 881</b>
<b>Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 630	-	38 774	1 045	65 728
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	7	-	7
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	(191)	-	-	794	603
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	-	-	-	981	(1)	980
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 439</b>	<b>-</b>	<b>39 762</b>	<b>1 838</b>	<b>67 318</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(145)	(108)
Koszt wytworzenia mieszkań	(5 232)	(3 683)
Sprzedaż mieszkań	9 477	13 446
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(29)	(16)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(133)
Nabycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Zbycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	63
Nabycie papierów wartościowych	(9 953)	(18 049)
Zbycie papierów wartościowych	-	9 002
Odsetki otrzymane	185	473
Podatek dochodowy	-	(342)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(2 298)	(2 422)
	<b>(7 995)</b>	<b>(1 769)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji udziałów	-	-
Weksle	3 100	-
Wykup akcji własnych	-	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Pozostałe przepływy	(16)	-
Odsetki	(24)	-
	<b>3 060</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(4 935)</b>	<b>(1 769)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	19 823	17 319
Pozostałe aktywa pieniężne	(7)	(15)
Różnice kursowe	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>14 881</b>	<b>15 535</b>

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 30 września 2014 r.**

w tys. zł	30.09.2014	31.12.2013
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	39	22
Wartości niematerialne	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Należności pozostałe	29	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	245	94
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	37 308	37 560
Aktywa dostępne do sprzedaży - certyfikaty inwestycyjne	11 047	-
	<u>48 668</u>	<u>37 676</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	31	7
Należności pozostałe	11	2 906
Pożyczki udzielone	2 988	3 388
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 955	14 908
	<u>10 985</u>	<u>21 209</u>
<b>Aktywa, razem</b>	<b><u>59 653</u></b>	<b><u>58 885</u></b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Kapitał z aktualizacji wyceny	887	-
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	42 746	42 904
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b><u>59 376</u></b>	<b><u>58 647</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	208	-
	<u>208</u>	<u>-</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	69	238
	<u>69</u>	<u>238</u>
Zobowiązania, razem	<u>277</u>	<u>238</u>
<b>Pasywa, razem</b>	<b><u>59 653</u></b>	<b><u>58 885</u></b>

## Rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.

### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2013 r.
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Udział w wyniku finansowym netto	-	-	-	
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	100
Przychody z tytułu odsetek	72	357	181	764
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(36)	(124)	(109)	(1 084)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	(437)
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend	500	500	-	-
	<b>536</b>	<b>733</b>	<b>72</b>	<b>(657)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	228	228	47	236
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>764</b>	<b>961</b>	<b>119</b>	<b>(421)</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(104)	(394)	(114)	(347)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(13)	(39)	(13)	(39)
Amortyzacja	(4)	(9)	(3)	(6)
Pozostałe koszty administracyjne	(55)	(593)	(231)	(694)
Pozostałe koszty operacyjne	(226)	(230)	(136)	(236)
	<b>(402)</b>	<b>(1 265)</b>	<b>(497)</b>	<b>(1 322)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>363</b>	<b>(304)</b>	<b>(378)</b>	<b>(1 743)</b>
Koszty finansowe (netto)	-	(6)	262	257
Podatek dochodowy	26	151	76	221
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>389</b>	<b>(159)</b>	<b>(40)</b>	<b>(1 265)</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,01	(0,00)	-	(0,03)

### SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	389	(159)	(40)	(1 265)
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	-	<b>887</b>	-	-
Wycena aktywów finansowych	-	1 095	-	-
Podatek odroczonej dot. wyceny aktywów finansowych	-	(208)	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>389</b>	<b>729</b>	<b>(40)</b>	<b>(1 265)</b>

**Zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	42 904	58 647
Podział zysku z 2013	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Calkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.	-	-	887	(159)	729
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>887</b>	<b>42 746</b>	<b>59 376</b>
<b>Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.</b>					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	46 930	62 673
Podział zysku z 2012	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Calkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	-	-	-	(1 265)	(1 265)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>-</b>	<b>45 665</b>	<b>61 408</b>



**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2014 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(29)	-
Nabycie papierów wartościowych	(9 953)	-
Zbycie papierów wartościowych	-	9 002
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	3 895	63
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	(18 619)
Nabycie udziałów w spółkach stowarzyszonych	(300)	-
Odsetki otrzymane	185	682
Dywidendy otrzymane	500	-
Udzielone pożyczki	-	(1 670)
Spłacone pożyczki	-	8 764
Podatek dochodowy	-	(342)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 246)	(1 076)
	<b>(6 948)</b>	<b>(3 196)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wykup akcji własnych	-	-
Kredyty i pożyczki otrzymane	-	-
Kredyty i pożyczki spłacone	-	-
Odsetki	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(6 948)</b>	<b>(3 196)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	14 908	14 317
Inne aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	(5)	(15)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>7 955</b>	<b>11 106</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2014 r.

w tys. zł

### 1 Zasady rachunkowości

#### Podstawa sporządzenia

W dniu 31.10.2006 r. Walne Zgromadzenie Octava NFI S.A. postanowiło, iż Spółka począwszy od dnia 01.01.2007 r., 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 30.09.2014 r. 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 30.09.2014 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 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w tysiącach złotych. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III 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.

Listą znaczących inwestycji w spółki zależne i stowarzyszone przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	30.09.2014	31.12.2013
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	99,66%	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 Błuszczowa 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 zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 479.446, 50 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego nastąpiło w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczki.

W dniu 12.05. 2014 r. Spółka zawarła znaczącą umowę ("Umowa") z Ipopema Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. ("TFI"), Pollington Investments S.à.r.l., Panem Bogdanem Kryca oraz KP Capital Sp. z o.o., której przedmiotem jest nabycie certyfikatów inwestycyjnych w OCTAVA Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych ("Fundusz"). Na podstawie Umowy, Spółka nabyła od TFI 1.250 certyfikatów inwestycyjnych serii A Funduszu za łączną cenę 1.250 zł i objęła 555.000 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu serii B za łączną cenę 555.000 zł. W dniu 9 czerwca 2014 roku Spółka objęła 9.396.360 certyfikatów inwestycyjnych serii C za łączną cenę 9.396.360 zł. Certyfikaty mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Według wyceny na 30.06.2014 wartość rynkowa pojedynczego certyfikatu wzrosła do 1,11 zł, co skutkowało wzrostem wartości całego portfela o kwotę 1.094.787,10 zł.

W dniu 09.09.2014 r została podjęta uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie stanowiąca, iż zysk za rok 2013 zostaje przekazany na wypłatę dywidendy w kwocie 500.000 zł Spółce OCTAVA S.A. Powyższa kwota została uregulowana we wrześniu 2014 r.

Spółka Octava S.A. złożyła żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych OCTAVA FIZ Aktywów Niepublicznych serii w kolejności alfabetycznej na dzień 9.10. 2014 r. w dwóch transzach: w kwocie 1.016.757 zł, odpowiadającej wartości 987.143 certyfikatów, oraz w kwocie 24.392 eur pokrywającej wartość 99.051 certyfikatów. Na dzień 27.10. 2014 r. po realizacji transakcji wykupu, liczba certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę wynosiła 8.866.416 certyfikatów serii C.

W dniu 24.10.2014 r. spółka zależna Octava - Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Spółka komandytowa złożyła żądanie wcześniejszego wykupu przysługujących jej obligacji o wartości nominalnej 3.250.000 eur wyemitowanych przez spółkę "Jasna Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka Komandytowa Akcyjna, których spłata została poręczona przez Jasna Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wykup obligacji nastąpił 29.10.2014 r.