

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2019 r.
	Przychody i straty z inwestycji	(11)	(3 663)	(2)
Pozostałe przychody operacyjne	1 653	1 877	372	436
Koszty operacyjne	(2 757)	(2 589)	(621)	(601)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 115)	(4 375)	(251)	(1 015)
Zysk (strata) netto	(810)	(2 907)	(182)	(675)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(797)	(2 891)	(179)	(671)
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	(0,02)	(0,07)	(0,00)	(0,02)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(4 790)	(2 580)	(1 078)	(599)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(333)	(1 989)	(75)	(462)
Przepływy pieniężne netto	(5 123)	(4 569)	(1 153)	(1 060)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Aktywa, razem	82 484	77 738	18 221	18 255
Zobowiązania, razem	19 188	14 537	4 239	3 414
Kapitał własny, razem	63 296	63 201	13 983	14 841
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	62 252	62 144	13 752	14 593
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,48	1,48	0,33	0,35
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,45	0,32	0,34

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2020 r.**

w tys. zł	30.09.2020	31.12.2019
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Rzeczowe aktywa trwale	6	9
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	33 136	25 245
<i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	2 500	2 503
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	445	281
Pożyczki udzielone	1 368	819
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	15 602	15 602
Inwestycje długoterminowe	4	4
	50 561	41 960
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 181	1 188
Dłużne instrumenty finansowe	21 146	21 146
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 596	13 444
	31 923	35 778
Aktywa, razem	82 484	77 738
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	22 359	22 359
Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	(905)
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	35 614	36 411
	62 252	62 144
Udział niekontrolowany	1 044	1 057
Kapitał własny, razem	63 296	63 201
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 495	2 498
Pozostałe zobowiązania	46	46
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 235	1 872
	4 776	4 416
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 952	1 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	5	5
Dłużne instrumenty finansowe	8 807	8 807
Pożyczki i kredyty	3 648	-
	14 412	10 121
Zobowiązania, razem	19 188	14 537
Pasywa, razem	82 484	77 738

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2019 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	-	-	19	(2 611)
Przychody z tytułu odsetek	-	1	5	12
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	-	-	-	2
Zyski/straty z inwestycji	(12)	(12)	-	(1 066)
	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>	<u>24</u>	<u>(3 663)</u>
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	651	1 653	603	1 877
	<u>639</u>	<u>1 642</u>	<u>627</u>	<u>(1 786)</u>
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(213)	(627)	(238)	(804)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(19)	(41)	(20)	(62)
Amortyzacja	(2)	(7)	(2)	(7)
Pozostałe koszty administracyjne	(818)	(1 815)	(557)	(1 701)
Pozostałe koszty operacyjne	(264)	(267)	(4)	(15)
	<u>(1 316)</u>	<u>(2 757)</u>	<u>(821)</u>	<u>(2 589)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	<u>(677)</u>	<u>(1 115)</u>	<u>(194)</u>	<u>(4 375)</u>
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	101	516	(144)	1 053
<i>Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu</i>	(30)	(91)	(30)	(91)
Podatek dochodowy	(104)	(211)	(8)	415
Zysk (strata) netto	<u>(680)</u>	<u>(810)</u>	<u>(346)</u>	<u>(2 907)</u>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	(675)	(797)	(331)	(2 891)
Udział niekontrolowany	(5)	(13)	(15)	(16)
	<u>(680)</u>	<u>(810)</u>	<u>(346)</u>	<u>(2 907)</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	<u>(0,02)</u>	<u>(0,02)</u>	<u>(0,01)</u>	<u>(0,07)</u>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(680)	(810)	(346)	(2 907)
Inne całkowite dochody netto:	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	<u>(680)</u>	<u>(810)</u>	<u>(346)</u>	<u>(2 907)</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	(675)	(797)	(331)	(2 891)
Udział niekontrolowany	(5)	(13)	(15)	(16)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	22 359	(905)	36 411	1 057	63 201
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	905	-	-	905
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.	-	-	-	(797)	(13)	(810)
Saldo na koniec okresu	4 279	22 359	-	35 614	1 044	63 296
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	-	-	-	(2 891)	(16)	(2 907)
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	-	36 142	(12)	61 863

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(9 222)	(2 038)
Zbycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	905	-
Odsetki otrzymane	1	12
Udzielone pożyczki/splacone pożyczki	3 471	-
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	55	(235)
	<u>(4 790)</u>	<u>(2 580)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	292	-
Odsetki	1	1
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(1 064)
Udzielone pożyczki/splacone pożyczki	(500)	(800)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(35)	(94)
Splata odsetek z tytułu leasingu	(91)	(91)
Pozostałe przepływy	-	59
	<u>(333)</u>	<u>(1 989)</u>
Przepływy pieniężne netto	<u>(5 123)</u>	<u>(4 569)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	13 445	17 958
Różnice kursowe	274	107
Środki pieniężne na koniec okresu	<u>8 596</u>	<u>13 496</u>

Octava S.A.
Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2020 r.

6

w tys. zł

30.09.2020

31.12.2019

AKTYWA

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	6	9
Pożyczki udzielone	1 500	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	238	103
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	19 020	19 427
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	15 602	15 602
	<u>36 366</u>	<u>35 141</u>

Aktywa obrotowe

Należności pozostałe	6	8
Pożyczki udzielone	4 900	4 900
Dłużne instrumenty finansowe	12 339	12 339
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 419	8 603
	<u>23 664</u>	<u>25 850</u>

Aktywa, razem

60 030 **60 991**

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	43 566	44 507

Kapitał własny, razem

59 309 **60 250**

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	671	623
	<u>671</u>	<u>623</u>

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	50	118
	<u>50</u>	<u>118</u>

Zobowiązania, razem

721 **741**

Pasywa, razem

60 030 **60 991**

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2019 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2019 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(1)	(234)	(330)	(2 206)
Przychody z tytułu odsetek	98	259	85	220
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(98)	(258)	(80)	(169)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	(146)	(407)	(3 370)	(4 932)
	<u>(147)</u>	<u>(640)</u>	<u>(3 695)</u>	<u>(7 087)</u>
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	1	3	2	10
	<u>(146)</u>	<u>(637)</u>	<u>(3 693)</u>	<u>(7 077)</u>
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(114)	(326)	(114)	(342)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(17)	(36)	(18)	(57)
Amortyzacja	(1)	(3)	(1)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(73)	(245)	(74)	(261)
Pozostałe koszty operacyjne	(58)	(60)	(2)	(10)
	<u>(263)</u>	<u>(670)</u>	<u>(209)</u>	<u>(673)</u>
	<u>(409)</u>	<u>(1 307)</u>	<u>(3 902)</u>	<u>(7 750)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej				
Koszty finansowe (netto)	(47)	275	228	107
Podatek dochodowy	73	87	(5)	297
	<u>(383)</u>	<u>(945)</u>	<u>(3 679)</u>	<u>(7 346)</u>
Zysk (strata) netto				
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	<u>(0,01)</u>	<u>(0,02)</u>	<u>(0,09)</u>	<u>(0,17)</u>

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(383)	(945)	(3 679)	(7 346)
Inne całkowite dochody netto:	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Całkowite dochody ogółem	<u>(383)</u>	<u>(945)</u>	<u>(3 679)</u>	<u>(7 346)</u>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	44 511	60 254
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.	-	-	(945)	(945)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 464	43 566	59 309
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	47 504	63 247
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.	-	-	(7 346)	(7 346)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 464	40 158	55 901

**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2019 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	(233)	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	(300)
Nabycie papierów wartościowych	-	(1 692)
Odsetki otrzymane	1	12
Udzielone pożyczki	(1 500)	(2 000)
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(726)	(719)
	(2 458)	(5 018)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	-	-
Przepływy pieniężne netto	(2 458)	(5 018)
Środki pieniężne na początek okresu	8 603	16 202
Różnice kursowe	274	107
Środki pieniężne na koniec okresu	6 419	11 291

Dodatkowe informacje i objaśnienia**za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 r.**

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości**Podstawa sporządzenia**

W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava S.A postanowiło, iż Spółka począwszy od dnia 1 stycznia 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 września 2020 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 września 2020 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 2020 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.

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	30.09.2020	30.09.2019
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	85,00%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	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%
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%

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 24 lipca 2020 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie ogółem 2.200 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2022 r. W dniu 24 lipca 2020 r. wypłacono I transzę pożyczki w kwocie 500 tys. zł, natomiast w dniu 18 sierpnia 2020 r. wypłacona została II transza w kwocie 1 mln. zł

Z dniem 16 września 2020 r. spółka zależna - Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców. W dniu 2 października 2020 r. wykreślenie zostało uprawomocnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na dzień 30 września 2020 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 25,2 mln. zł.

W dniu 30.09.2020 podjęto uchwałę o natychmiastowym rozwiązaniu spółki zależnej - Brilla Sp. z o.o. Jasna 1 SK i zakończeniu jej działalności bez przeprowadzania likwidacji.