

**Octava S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

## **Spis treści**

	<b>Strona</b>
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 15
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	16
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	17
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	18
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych	19
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20 - 32

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
Przychody i straty z inwestycji	58	(2 978)	13	(692)
Pozostałe przychody operacyjne	2 447	2 458	547	571
Koszty operacyjne	(4 002)	(3 596)	(894)	(836)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 497)	(4 116)	(335)	(957)
Zysk (strata) netto	(1 713)	(2 641)	(383)	(614)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 248)	(2 622)	(502)	(610)
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	(0,05)	(0,06)	(0,01)	(0,01)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(13 034)	(4 676)	(2 913)	(1 087)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	7 282	209	1 628	49
Przepływy pieniężne netto	(5 752)	(4 467)	(1 286)	(1 038)
	<b>w tys. zł</b>	<b>w tys. zł</b>	<b>w tys. EUR</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Aktywa, razem	85 593	77 738	18 547	18 255
Zobowiązania, razem	23 200	14 537	5 027	3 414
Kapitał własny, razem	62 393	63 201	13 520	14 841
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	59 896	62 144	12 979	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)	1,46	1,48	0,32	0,35
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,40	1,45	0,30	0,34

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

### 1 Podstawowe dane

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Octava S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest „Octava” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siennej 39, 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 funduszy emerytalnych (6499Z).

Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2020 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo-usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

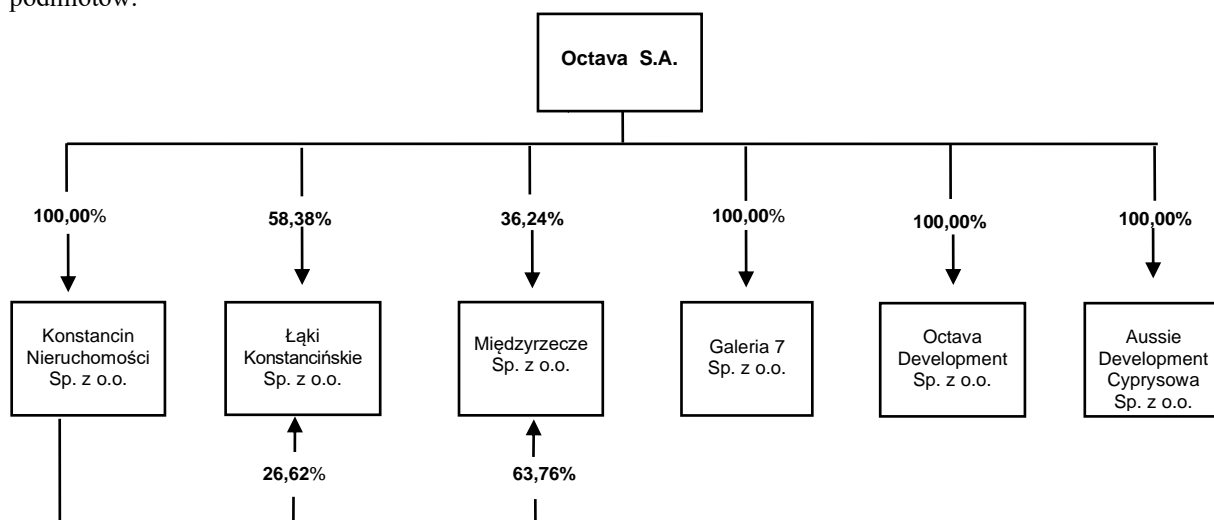
Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Błuszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej	100%	100%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy została dokonana metodą pełną.

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.

Zgodnie z MSSF 10 Octava S.A. nie działa w roli agenta. Jest mocodawcą dla konsolidowanych podmiotów.



## **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 20 kwietnia 2021 r.

## **2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki**

### **Zarząd Octava S.A.**

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 20 kwietnia 2021 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 2020 – 31 grudnia 2020
Bogdan Kryca	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Paweł Serej	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2020 – 31 grudnia 2020

## **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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. (dalej: „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 2020 – 4,4742 zł/EUR, rok 2019 – 4,3018 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,6148 zł/EUR na dzień 31.12.2020 r. oraz 4,2585 zł/EUR na dzień 31.12.2019 r.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jakąkolwiek spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

## **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

### Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się 31 grudnia 2020 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego 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.

- *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. Do standardu dodano opcjonalny „test koncentracji”, który upraszcza ocenę tego czy nabyte aktywa i działania stanowią przedsięwzięcie.

- *Zmiana 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.

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

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 (wylimitować) 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.

Ponadto, od 1 czerwca 2020 r., po przyjęciu do stosowania przez Komisję Europejską w październiku 2020 r., Grupa stosuje Zmianę w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19. Zmiana została opublikowana w dniu 28 maja 2020 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Zmiana wprowadza w MSSF 16 uproszczenie, pozwalające nie ujmować modyfikacji umowy leasingu w przypadku, gdy nastąpiły np. zmiany w płatnościach związane z pandemią Covid-19.

### Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok kończący się na dzień 31 grudnia 2019 roku.

### Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

Wdrożenie standardów nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

Standardy nieobowiązujące (nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa 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 17 Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 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). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2023 r.. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

- *Zmiana w MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe*

Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku, następnie zmodyfikowano w lipcu 2020 r. datę wejścia w życie i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu

- *Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (Annual improvements)*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Wśród zmian jest m.in. wprowadzenie zakazu pomniejszania kosztu wytworzenia środków trwałych o przychody ze sprzedaży produktów testowych powstałych w procesie tworzenia/uruchamiania środka trwałego.

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2022 r. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

- *Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 27 sierpnia 2020 roku i uzupełniają one pierwszą fazę zmian w sprawozdawczości wynikających z reformy międzybankowych stawek referencyjnych z września 2019 r. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Zmiany w drugiej fazie koncentrują się na wpływie jaki będzie miało na wycenę, np. instrumentów finansowych, zobowiązań leasingowych, zastąpienie dotychczasowej stopy referencyjnej nową stopą wynikającą z reformy.

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2021 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

---

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 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, wraz ze zmianami z dnia 25 czerwca 2020 roku,
- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe* opublikowana 23 stycznia 2020 roku, wraz ze zmianami z dnia 15 lipca 2020 roku,
- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku.

## 4 Podstawowe zasady rachunkowości

### (a) Konsolidacja

Grupa, 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.

Grupa 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 Grupa 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, Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności. Grupa 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.

### (b) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub ze względu na obie te korzyści, oraz która nie jest zajmowana przez jednostki Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty własne, własne budynki lub części budynku oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Prawo leasingobiorcy do użytkowania gruntu na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną wtedy i tylko wtedy, gdy nieruchomość ta w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej. W tym przypadku leasing operacyjny jest wykazywany jako leasing finansowy.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych,



**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Nieruchomość inwestycyjna dostosowana do dalszego użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna, lub taka dla której rynek jest mniej aktywny, jest w dalszym ciągu wyceniana w wartości godziwej.

Wycena w wartości godziwej dokonywana jest okresowo przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Częstotliwość wyceny jest określona przez Zarząd na podstawie przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej w stosunku do ostatnio sporządzonej wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla między innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również racjonalne i uzasadnione założenia odzwierciedlające rynkową ocenę przychodów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wypływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wypływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wypływów nie ujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

Późniejsze nakłady są aktywowane tylko wtedy, gdy Grupa oczekuje prawdopodobnych przyszłych korzyści ekonomicznych a także gdy można wiarygodnie wycenić dodatkowe nakłady. Wszelkie inne koszty napraw i utrzymania nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania są traktowane jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane w wartości godziwej. Do czasu ukończenia budowy, nakłady inwestycyjne prezentowane są w cenie nabycia, gdyż Grupa uznaje, iż jest to ich wartość godziwa. W momencie zakończenia budowy, Grupa dokona ponownego przeszacowania wyceny w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

**(c) Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto przejętej jednostki zależnej – na dzień przejęcia.

Wartość firmy z przejęcia jednostek zależnych ujmuje się w ramach wartości niematerialnych. Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się dla takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała, określonych zgodnie z segmentami operacyjnymi.

**(d) 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty prac rozwojowych bezpośrednio związane z zaprojektowaniem i testowaniem dających się zidentyfikować i unikatowych programów komputerowych kontrolowanych przez Grupę, które będą wytwarzać prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne przekraczające okres jednego roku, ujmują się jako wartości niematerialne.

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 ujmują jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, 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 i oprogramowania komputerowe 2 – 3 lata
- 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 ujmują w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowania zewnętrznego, związane bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów są kapitalizowane jako część kosztów nabycia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są traktowane jako koszty okresu sprawozdawczego.

**(e) Aktywa finansowe**

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, Grupa 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, Grupa 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.

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

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 Grupy 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 w zamortyzowanym koszcie	Test SPPI spełniony
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

Grupaa 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 Grupa 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, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

**(f) Pochodne instrumenty finansowe**

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych to kontrakty na zamianę stóp procentowych (swap procentowy). Instrument ten nie rzutuje na stan środków pieniężnych do czasu jego zamknięcia.

Nie występuje cena nabycia gdyż nie ma początkowego wpływu związanego z nabyciem tego instrumentu.

Dodatkowy zysk / strata zostaje wykazany w rachunku zysków i strat netto w terminie wymagalności. W przypadku kontraktu, którego obecnie stroną jest Grupa efekt transakcji rozliczany jest co miesiąc przez korektę kwoty odsetek.

W ciągu okresu ważności tego instrumentu nie wykazuje się żadnej wartości godziwej osiągniętych zysków ani ponoszonych strat.

**(g) Zapasy**

Nieruchomości inwestycyjne budowane w celu dalszej sprzedaży reklasyfikuje się do zapasów, domniemany koszt tej nieruchomości równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania. Nieruchomość inwestycyjną wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższym od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności, pomniejszona o koszty sprzedaży i koszty ukończenia dostosowywania.

**(h) 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 Grupa 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

**(i) Środki pieniężne i ich 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.

**(j) 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 odraza 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony**

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujemny się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujemny jest w kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie wykazuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujemny się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych, powstających z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, jest ujmowane, chyba że rozłożenie w czasie odwracania się różnic przejściowych jest kontrolowane przez Grupę i prawdopodobne jest, że w możliwej do przewidzenia przyszłości różnice te nie ulegną odwróceniu.

**(l) Kapitał własny**

Kapitał własny stanowią kapitał akcyjny, kapitał zapasowy oraz kapitały tworzone przez Grupę zgodnie z obowiązującym prawem, statutem i uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki, łącznie z kwotą wynikającą z niepodzielonego wyniku finansowego z lat ubiegłych.

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału własnego. Akcje uprzywilejowane, podlegające obowiązkowo wykupowi, zalicza się do zobowiązań.

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.

Jeśli którakolwiek jednostka Grupy nabywa akcje Spółki wchodzące w skład kapitału podstawowego (jego akcje własne), wówczas kwota zapłaty, obejmująca bezpośrednio związane z nabyciem koszty krańcowe (pomniejszone o podatek dochodowy), pomniejsza kapitał własny przypadający na właścicieli Spółki do czasu umorzenia akcji lub ich ponownej emisji. Jeśli takie akcje zostaną później ponownie wyemitowane, wszelką otrzymaną za nie zapłatę (po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednio z nią związane krańcowe koszty transakcyjne oraz odnośne skutki podatkowe) uwzględnia się w kapitale własnym przypadającym na właścicieli Spółki.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

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.

**(m) Rezerwy**

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wpływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość wiarygodnie oszacowano.

**(n) Ujmowanie przychodów**

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy.

Grupa ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia warunkowe związane ze sprzedażą.

**(a) Sprzedaż produktów**

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

**(b) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z najmu obejmują czynsz, opłaty serwisowe oraz opłaty za zarządzanie nieruchomościami a także przychody z handlu nieruchomościami.

Przychody z tyt. opłat serwisowych i za zarządzanie są ujmowane w okresie w którym usługi są wykonane. Jeżeli Grupa działa jako pośrednik, ujmowane są przychody netto z tyt. prowizji a nie przychody brutto.

**(c) Przychody z tytułu odsetek**

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

**(d) Przychody z tytułu dywidend**

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do otrzymania płatności.

**(o) Dywidendy**

Płatność dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

**(p) 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.

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

**5 Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych, a w szczególności: ryzyko kredytowe, ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Spółkę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie 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.

Jednym z najważniejszych szacunków i ocen przyjętych na potrzeby sporządzania sprawozdania finansowego jest określenie wartości nieruchomości inwestycyjnych. 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 Grupy nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Grupy nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

**8 Informacje dotyczące segmentów działalności****(a) Sprawozdawczość według segmentów operacyjnych**

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Spółki). Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów operacyjnych. Zasady rachunkowości segmentu są identyczne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przez Grupę.

Na dzień przyjęcia niniejszych zasad rachunkowości, jedynym segmentem sprawozdawczym jest działalność inwestycji w nieruchomości.

**(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych**

Grupa Kapitałowa działa wyłącznie na terenie Polski i wszystkie jej aktywa znajdują się na terenie Polski.



**Octava S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 grudnia 2020 r.**

16

w tys. zł	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	1	6	9
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	2	39 385	25 245
<i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	2	2 499	2 503
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	388	281
Pożyczki udzielone	7	1 386	819
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	8	13 361	15 602
Inwestycje długoterminowe	6	-	4
		<b>54 526</b>	<b>41 960</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	1 958	1 188
Dłużne instrumenty finansowe	8	21 156	21 146
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11	7 953	13 444
		<b>31 067</b>	<b>35 778</b>
<b>Aktywa, razem</b>		<b>85 593</b>	<b>77 738</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>			
Kapitał zakładowy	12	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		21 454	22 359
Należne wpłaty na kapitał zakładowy		-	(905)
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		34 163	36 411
		<b>59 896</b>	<b>62 144</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>2 497</b>	<b>1 057</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>		<b>62 393</b>	<b>63 201</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	2	2 494	2 498
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 652	1 872
Pozostałe zobowiązania	13	272	46
		<b>5 418</b>	<b>4 416</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	1 344	1 309
Kredyty i pożyczki	9	7 622	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	2	5	5
Dłużne instrumenty finansowe	8	8 811	8 807
		<b>17 782</b>	<b>10 121</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>		<b>23 200</b>	<b>14 537</b>
<b>Pasywa, razem</b>		<b>85 593</b>	<b>77 738</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>	14		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		10	-
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		-	(1 840)
Przychody z tytułu odsetek		1	14
Zyski z zakupu/sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		(8)	2
Zyski/straty z inwestycji		55	(1 154)
		<u>58</u>	<u>(2 978)</u>
Pozostałe przychody operacyjne	15	2 447	2 458
<b>Przychody operacyjne, razem</b>		<u>2 505</u>	<u>(520)</u>
<b>Koszty operacyjne</b>			
Wynagrodzenia		(790)	(1 048)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(62)	(79)
Amortyzacja		(9)	(10)
Pozostałe koszty administracyjne		(3 070)	(2 428)
Pozostałe koszty operacyjne	16	(71)	(31)
		<u>(4 002)</u>	<u>(3 596)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<u>(1 497)</u>	<u>(4 116)</u>
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	17	481	982
<i>Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu</i>		(121)	(121)
Podatek dochodowy	18	(697)	493
<b>Zysk (strata) netto</b>		<u>(1 713)</u>	<u>(2 641)</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(2 248)	(2 622)
Udziałowcom niekontrolującym		535	(19)
		<u>(1 713)</u>	<u>(2 641)</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>			
- podstawowy oraz rozwodniony	19	(0,05)	(0,06)

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(1 713)	(2 641)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<u>(1 713)</u>	<u>(2 641)</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(2 248)	(2 622)
Udział niekontrolowany	535	(19)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					Razem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowa- wany	
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	22 359	(905)	36 411	1 057	63 201
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	(905)	905	-	905	905
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	-	-	-	(2 248)	535	(1 713)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>-</b>	<b>34 163</b>	<b>2 497</b>	<b>62 393</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	905	(905)	-	1 072	1 072
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.	-	-	-	(2 622)	(19)	(2 641)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>22 359</b>	<b>(905)</b>	<b>36 411</b>	<b>1 057</b>	<b>63 201</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2020 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2019 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(16 686)	(4 583)
Zbycie papierów wartościowych	1 242	1 199
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	930	1 072
Nabycie dłużnych papierów wartościowych	-	(1 830)
Odsetki otrzymane	1	14
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	1 479	(229)
	<b>(13 034)</b>	<b>(4 676)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Odsetki	(6)	2
Otrzymane /Spłacone kredyty	7 622	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	292	1 133
Udzielone pożyczki/Spłacone pożyczki	(500)	(800)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(5)	(5)
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(121)	(121)
	<b>7 282</b>	<b>209</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(5 752)</b>	<b>(4 467)</b>
Środki pieniężne na początek okresu	13 444	17 958
Różnice kursowe	261	(47)
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>7 953</b>	<b>13 444</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

**1 Rzeczowe aktywa trwałe**

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2019</b>					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(207)	-	(332)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
<b>Stan na 1.1.2019</b>					
Zakupy	-	-	13	-	13
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(4)	-	(4)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(211)	-	(336)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
<b>Stan na 1.1.2020</b>					
Zakupy	-	-	9	-	9
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(3)	-	(3)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/likwidacją	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(214)	-	(339)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

**2 Nieruchomości inwestycyjne**

	31.12.2020	31.12.2019
<b>2.1 Nieruchomości inwestycyjne</b>		
Stan na początek okresu	25 245	18 255
Wydatki na nowe inwestycje	13 097	4 493
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	1 053	-
Odpisy amortyzacyjne	(6)	(6)
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	2 503
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(4)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>39 385</b>	<b>25 245</b>

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej, z wyjątkiem spółki Octava Development SA, która wycenia nieruchomości zlokalizowaną w Lublinie według zasad stosowanych dla środków trwałych.

W 2020 roku Grupa osiągnęła przychody z tytułu najmu powierzchni gruntu w kwocie 155 tys. zł.

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych, ul. Lubelska	Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2020	2017	2020	-
Rzeczoznawca	Cresa Polska sp. z o.o.	Cresa Polska sp. z o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski	-
Metoda wyceny	Podjęcie dochodowe i podejście porównawcze	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II	
Wartość z wyceny	<b>23 506</b>	<b>2 770</b>	<b>11 464</b>	-
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej	-	-	(1 000)	-
<b>Wartość na 31.12.2020</b>	<b>23 506</b>	<b>2 770</b>	<b>10 464</b>	<b>146</b>

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w Konstancinie przy Al. Wojska Polskiego oraz w Wałbrzychu wycenianych według wartości godziwej. Wycena nieruchomości z portfela Grupy Octava SA została przedstawiona na podstawie wartości wykazanej w operatach szacunkowych przygotowanych przez profesjonalnych i licencjonowanych rzeczoznawców.

Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Wałbrzychu zawiera w sobie powierzchnię przypadającą na drogę, która ma zostać przekazana odpłatnie gminie. W związku z powyższym Zarząd Grupy dokonał korekty wartości godziwej w stosunku do operatu na podstawie obmiaru powierzchni przypadającej na drogę oraz oczekiwanej, najbardziej prawdopodobnej kwoty odszkodowania, którą Grupa zamierza uzyskać od gminy z tytułu odpłatnego przekazania drogi. Grupa oczekuje rozliczenia przekazania drogi w II kwartale 2021 roku. Wpływ aktualizacji wartości nieruchomości na wynik Grupy został opisany nocie 14.

W wycenie wartości godziwej (rynkowej) nieruchomości spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. zastosowano:

1. Dla części nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym oraz obsługującym go parkingiem zastosowano stopę kapitalizacji na poziomie 7,50% dla powierzchni wynajętych. Dla powierzchni niewynajętych przyjęto stopę o 1 p.p. wyższą niż dla powierzchni wynajętych;
2. Na podstawie szczegółowej analizy stawek rynkowych w obiektach podobnych do nieruchomości (aktualne stawki jakie są oferowane w budynkach pełniących podobne funkcje do nieruchomości przedmiotowej znajdujące się na terenie miasta Konstancin-Jeziorna, jak również w dzielnicy Wilanów w Warszawie), dla budynku biurowego przyjęto stawki czynszu na następującym poziomie:
  - 50,00 PLN/m2/m-c dla powierzchni biurowej;
  - 90 PLN/m2/m-c dla powierzchni usługowo-handlowej zlokalizowanej na parterze;
  - 60 zł/m2/m-c dla powierzchni biurowych zlokalizowanych na parterze;
  - 100 PLN / miejsce parkingowe
3. W celu określenia wartości godziwej (rynkowej) części nieruchomości stanowiącej część działki przeznaczoną pod usługi komercyjne (nie objęta pozwoleniem na budowę), do bezpośredniej analizy wybrano transakcje porównawcze okolicznych nieruchomości, dla których cena za 1 mkw powierzchni gruntu kształtowała się w przedziale 330-412 zł / mkw gruntu.
4. W celu określenia wartości godziwej (rynkowej) wartości nieruchomości stanowiącej część działki przeznaczonej pod zielenie nieurządzoną, do bezpośredniej analizy wybrano transakcje porównawcze okolicznych nieruchomości, dla których cena za 1 mkw powierzchni gruntu kształtowała się w przedziale 4,92-5,94 zł/ mkw gruntu.

Dla określenia wartości godziwej (rynkowej) części nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym oraz obsługującym go parkingiem zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną.

Przy określeniu wartości godziwej części nieruchomości niezabudowanej, nie objętej pozwoleniem na budowę zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W celu wyceny podejściem porównawczym części nieruchomości nie objętej pozwoleniem na budowę zastosowano metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, których cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Dla fragmentu nieruchomości stanowiącego cz. działki nr 5/3 przeznaczonej pod usługi komercyjne (symbol 12U) określono, po dokonaniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w obszarze lokalnego rynku i tworzących bazę danych cen transakcyjnych, otrzymano cenę średnią na poziomie: 422,84 zł/m2.

Dla pozostałej części niezabudowanej nieruchomości, objętej zakazem zabudowy, po dokonaniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych w obszarze lokalnego rynku i tworzących bazę cen transakcyjnych, otrzymano cenę średnią na poziomie: 5,66 zł/m2.

Nieruchomość spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Warszawskiej wycenił w 2017 r. niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą.

Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu na 535,50 zł/m2 oraz dla terenów zielonych przyjęto cenę 10,14 zł/m2.

Nieruchomość spółki Galeria 7 Sp. z o.o. znajdującą się w Wałbrzychu wycenił w bieżącym roku niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą.

Na podstawie analizy podobnych nieruchomości gruntowych w rejonie Wałbrzycha, rzeczoznawca przyjął średnią skorygowaną cenę 309 zł/m2.

Analiza rzeczoznawcy nie uwzględniała potencjału inwestycyjnego nieruchomości i możliwości wybudowania centrum handlowego oraz otrzymywania czynszów z najmu.

Lokal w Lublinie, należący do spółki Octava Development Sp. z o.o., został wyceniony na podstawie poniesionych nakładów.

Dla tej nieruchomości nie został sporządzony operat szacunkowy.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej nieruchomości w Konstancinie przy ul. Warszawskiej w stosunku do ostatnio sporządzonej wyceny.

### 2.2 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu 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. 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. Grupa Octava uwzględniła aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy. W związku z takim podejściem prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Wpływ w implementacji MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Octava S.A. na 1 stycznia 2019 roku przedstawia się następująco (kwoty odnoszą się do nowo rozpoznanych aktywów):

	01.01.2019	
Rozpoznane prawa do użytkowania składników aktywa	2 508	
Rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu	2 508	
Zmiany w prawach użytkowania gruntów za okresy sprawozdawcze zakończone 31.12.2020 roku oraz 31.12.2019 roku przedstawiały się następująco:		
	31.12.2020	31.12.2019
<b>Saldo na 31.12.2019 roku</b>	2 503	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	2 508
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(4)	(5)
<b>Saldo na 31.12.2020 roku</b>	<b>2 499</b>	<b>2 503</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 31.12.2020 roku oraz 31.12.2019 roku przedstawiały się następująco:

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Saldo na 31.12.2019 roku</b>	2 503	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	2 508
Płatności użytkowania wieczystego	(125)	(126)
Zmiana naliczonych odsetek	121	121
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	-
<b>Saldo na 31.12.2020 roku</b>	<b>2 499</b>	<b>2 503</b>

Grupa dokonała opłat za użytkowanie wieczyste z góry za cały okres w łącznej kwocie 125 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne. W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi. W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięła pod uwagę rodzaj, czas trwania, oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Zastosowana przez Grupę stopa dyskonta wynosi 4,84%. Grupa skorzystała z uproszczenia przewidzianego w MSSF 16, przez zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach.

Okres leasingu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne będzie trwał do 2089 roku.

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.

Grupa jako leasingobiorca użytkuje także powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Spółka skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że poniższe kwoty są uznane za niskocenne. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

	Oplata za rok 2020
Umowa najmu powierzchni biurowej	
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	2
Galeria 7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomosci Sp. z o.o.	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1
Octava Development Sp. z o.o.	1
Octava S.A.	14

**3 Wartości niematerialne**

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2019</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>			
<b>Stan na 1.1.2019</b>	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>			
<b>Stan na 1.1.2020</b>	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	238	281
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	150	-
	<b>388</b>	<b>281</b>
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	343	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 309	1 872
	<b>2 652</b>	<b>1 872</b>

**Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe-straty podatkowe do odliczenia	Razem
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
<b>Stan na 1.1.2019</b>	-	19	-	182	201
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	6	(1)	-	75	80
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>257</b>	<b>281</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
<b>Stan na 1.1.2020</b>	6	18	-	257	281
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(6)	2	-	111	107
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>388</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2019, w tym:	281	162	27
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	7	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	73	73	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	63	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2017	22	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2018	59	43	16
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	33	23	10
	<b>388</b>	<b>247</b>	<b>56</b>
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020, w tym:	388	247	56
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	76	76	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok bieżący 2020	74	74	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	63	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2017	22	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2018	59	43	16
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	34	24	10
Strata podatkowa do odliczenia za rok bieżący 2020	40	30	10

**Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
<b>Okres od 1.1.2019 do 31.12.2019</b>					
<b>Stan na 1.1.2019</b>	928	1 245	119	9	2 301
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(305)	-	(115)	(9)	(429)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2019</b>	<b>623</b>	<b>1 245</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1 872</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
<b>Stan na 1.1.2020</b>	623	1 245	4	-	1 872
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(280)	1 048	12	-	780
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>343</b>	<b>2 293</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>2 652</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2019	1 872	623	1 249
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020	2 652	343	2 309



**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

5	Udziały w spółkach stowarzyszonych	Posiadane udziały	31.12.2020	31.12.2019
	Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	-	534
	Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		-	(534)
			-	-

W związku z zakończeniem projektu, Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Spółka Komandytowa dokonała zbycia 600 posiadanych udziałów w Salokin. Udziały nabyła spółka z poza Grupy - Mermaid (MCI) Capital Investments Limited. Z uwagi na utworzony odpis w latach ubiegłych, zbycie udziałów nie miało wpływu na bieżący wynik Grupy.

6	Inwestycje długoterminowe	Posiadane udziały	31.12.2020	31.12.2019
	Metropolitan Real Estate SK	0,03%	-	-
	Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. - Jasna 2 SK	0,04%	-	4
			-	4

W 2019 roku Wspólnicy Metropolitan Real Estate SK, w związku z zakończoną działalnością spółki oraz zakończonym projektem budowlanym w Lublinie, podjęli decyzję o rozwiązaniu spółki. Podjęto również decyzję o rozwiązaniu spółki Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. - Jasna 2 SK. W roku 2020 podmioty te zakończyły swoją działalność.

7	Należności i pozostałe aktywa	31.12.2020	31.12.2019
	Należności handlowe	692	34
	Należności z tytułu pożyczek	1 386	819
	Należności z tytułu podatków	1 257	677
	Pozostałe należności	-	458
	Należności netto	3 335	1 988
	Rozliczenia międzyokresowe	9	19
		<b>3 344</b>	<b>2 007</b>
	Część krótkoterminowa	1 958	1 188
	Część długoterminowa:		
	od 1 roku do 2 lat	1 386	819
	od 2 do 5 lat	-	-
	powyżej 5 lat	-	-
		<b>3 344</b>	<b>2 007</b>

W dniu 11 marca 2020 r. Spółka Octava Development Sp. z o.o. udzieliła długoterminową pożyczkę spółce Brilla Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2021 r. W dniu 29 czerwca 2020 r. Spółka Octava Development Sp. z o.o. udzieliła kolejną pożyczkę spółce Brilla Sp. z o.o. w kwocie 200 tys. zł. na takich samych warunkach.

W związku z udzieleniem pożyczki w dniu 7.08.2019 w kwocie 800 tys. zł przez Spółkę Octava Development Sp. z o.o. do podmiotu powiązanego – Brilla Sp. z o.o., została zawarta warunkowa umowa cesji, na mocy której:

1. Brilla Sp. z o.o. (Cedent) oświadcza, że:

a. Jest dzierżawcą pomieszczeń w budynku w postaci Centrum Finansowego, funkcjonującego pod nazwą „Drukarnia” dalej "Budynek", posadowionym nieruchomości położonej w Bydgoszczy:

- przy ul. Jagiellońskiej 1 w Bydgoszczy, o powierzchni 0,2384 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00033297/5,

- przy ul. Gdańskiej 1 w Bydgoszczy, o powierzchni 0,1417 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00171267/5,

- przy ul. Parkowej 1 w Bydgoszczy, działka nr 2, o powierzchni 0,1679 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/0069030/7,

- przy ul. Parkowej 1 w Bydgoszczy, działka nr 19, o powierzchni 0,1023 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00069029/7

b. przysługuje mu prawo do czynszu dzierżawnego w stosunku do Dzierżawcy w związku z obowiązującą Umowy Dzierżawy,

c. Umowa Dzierżawy została zawarta na czas nieoznaczony,

d. posiada zobowiązanie do zwrotu sumy pieniężnej na rzecz Cesjonariusza w wysokości 800.000 zł. wraz z należnym [wynagrodzeniem i odsetkami] z tytułu Umowy Pożyczki.

2. Octava Development Sp. z o.o. (Cesjonariusz) oświadcza, że przysługuje mu wierzytelność pieniężna w stosunku do Cedenta w wysokości 800.000 zł wraz z należnym [wynagrodzeniem i odsetkami] z tytułu Umowy Pożyczki .

Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

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.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

**8 Instrumenty finansowe****8.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:**

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 31.12.2020	Wycena na 31.12.2019
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	21 610	24 252	21 156	21 146
			<b>24 252</b>	<b>21 156</b>	<b>21 146</b>

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:

- zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
- hipotekę na nieruchomości wpisanej na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;
- zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
- umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
- umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisanej na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisanej 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 współników 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 przejścia 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.

Grupa wycenia obligacje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Grupa ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

**8.2 Certyfikaty inwestycyjne:**

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2020	Wycena na 31.12.2020
Certyfikaty inwestycyjne: seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
<b>Razem</b>		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2019	Wycena na 31.12.2019
Certyfikaty inwestycyjne: 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
<b>Razem</b>		<b>12 321</b>	<b>3 281</b>	<b>15 602</b>

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

w tys. zł

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2020 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 31 grudnia 2020 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 OCTAVA 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 upłynienia 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 wyprzedzenia 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.

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

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI. Powodem korekty jest niepewność w sektorze nieruchomości komercyjnych wywołana przez epidemię COVID-19.

Przeprowadzona przez Zarząd Octava S.A. wewnętrzna analiza portfela nieruchomości Octava Fizan wycenia zatem bardziej ostrożnościowo udział spółki w ww. portfelu (4%) na kwotę 2,9 mln euro. Kluczowe założenia przyjęte do wyceny uwzględniają opisane wyżej czynniki ryzyka, jak również odzwierciedlają niepewność rynkową związaną ze skutkami pandemii COVID-19.

W dniu 11 grudnia 2020 roku Octava S.A. ("Spółka") złożyła żądanie wykupu 440.505 certyfikatów inwestycyjnych serii C oraz 303.674 certyfikatów inwestycyjnych serii D Octava Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych zarządzanego przez Ipopema Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Cena emisyjna 1 certyfikatu wyniosła 1 zł. Łączna kwota wpłaty na certyfikaty wyniosła 280 tys. euro tj. 1.242 tys. zł. Tym samym, Octava posiada łącznie 10.090.635 Certyfikaty Inwestycyjne serii D, E i G Funduszu.

### 8.3 Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	31.12.2020	31.12.2019
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	8 470	8 270	7 047	7 044
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	2 058	2 070	1 764	1 763
			<b>10 340</b>	<b>8 811</b>	<b>8 807</b>

W dniu 30 listopada 2018 zostało zawarte porozumienie na mocy porozumienia Strony zmieniają termin Dnia wykupu Obligacji na dzień 31 grudnia 2021.

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Octava Development Sp. z o.o. zawarła porozumienie na mocy którego do celu zapewnienia emitentowi środków obligatoriusze zwrócili część kwot uprzednio otrzymanych od emitenta tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji:

- w dn. 21 lutego 2020 Obligatoryusz zwrócił spółce 125 tys. zł,
- w dn. 16 września 2020 Obligatoryusz zwrócił spółce 33 tys. zł,
- w dn. 18 września 2020 Obligatoryusz zwrócił spółce 133 tys. zł.

Zgodnie z porozumieniem kwoty te powiększają pozostającą do zwrotu część obligacji i będą podlegały przewidzianemu oprocentowaniu.

### 9 Otrzymane kredyty

	31.12.2020	31.12.2019
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	7 622	-
	<b>7 622</b>	<b>-</b>
Część krótkoterminowa	7 622	-
Część długoterminowa:	-	-
	<b>7 622</b>	<b>-</b>

Spółka Łąki Konstancińskie w dniu 17 maja 2019 roku zawarła umowę kredytową nr 7/2019 na kredyt nieodnawialny inwestycyjny w wysokości 8 800 tys. zł oraz umowę kredytową nr 8/2019 na kredyt odnawialny w wysokości 850 tys. zł z bankiem Pekao S.A.

Umowa kredytu nieodnawialnego inwestycyjnego przewiduje wypłatę kredytu w II transzach. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego będzie naliczane według stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Spłata I transzy powinna zostać dokonana 20 miesięcy od dnia wypłaty I transzy, ale nie później niż 30 czerwca 2021 roku, z kolei spłata II transzy powinna nastąpić minimum 5 lat po otrzymaniu tej transzy, ale nie później niż termin zapadalności, który przypada na 30 czerwca 2026 roku. Umowa kredytu odnawialnego obrotowego przewiduje oprocentowanie zmienne kredytu według stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Spłata powinna przypadać najpóźniej na dzień 30 czerwca 2021 roku. Kredyt udzielony spółce Łąki Konstancińskie jest w całości krótkoterminowy, jednakże po spełnieniu warunków, może zostać przekształcony w długoterminowy.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

**10 Analiza wrażliwości**

Analiza wrażliwości na czynniki rynkowe nie ma zastosowania do aktywów Spółki z uwagi na brak ekspozycji na rynkowe stopy procentowe.

<b>11 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Środki pieniężne w kasie	3	1
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 868	11 464
Krótkoterminowe depozyty bankowe	6 082	1 979
<b>Razem</b>	<b>7 953</b>	<b>13 444</b>

**12 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2020 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.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za rok 2020:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące 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%

**13 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe****Zobowiązania długoterminowe**

Zobowiązanie z tytułu leasingu	2 494	2 498
Pozostałe zobowiązania	46	46
Zobowiązania z tytułu depozytów	226	-
<b>Razem</b>	<b>2 766</b>	<b>2 544</b>

**Zobowiązania krótkoterminowe**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 236	1 207
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	3
Zobowiązanie z tytułu leasingu	5	5
Zobowiązanie z tytułu kredytów	7 622	-
Rozliczenia międzyokresowe	108	99
<b>Razem</b>	<b>8 971</b>	<b>1 314</b>

**Zobowiązania**

Część krótkoterminowa	8 971	1 314
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	51	51
od 2 do 5 lat	17	16
powyżej 5 lat	2 698	2 477

**14 Przychody i straty z inwestycji**

Przychody z dłużnych papierów wartościowych	10	3 471
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	-	(5 311)
Przychody z tytułu odsetek	1	14
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	(8)	2
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	55	(1 154)
zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	(1 478)	(1 603)
zyski (straty) z tytułu sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	480	449
zyski (straty) z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w spółkach zależnych	1 053	-
<b>Razem</b>	<b>58</b>	<b>(2 978)</b>

Strata z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych w roku 2020 wyniosła 1 478 tys. zł. - opis w nocie 8.2.

W 2020 roku spółka osiągnęła zysk z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych, który wyniósł 480 tys. zł. Na jego wypracowanie wpłynęła sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych. Szczegółowo transakcja została opisana w nocie 8.2.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w Konstancinie przy Al. Wojska Polskiego oraz w Wałbrzychu wycenianych według wartości godziwej. Wycena nieruchomości z portfela Grupy Octava SA została przedstawiona na podstawie wartości wykazanej w operatach szacunkowych przygotowanych przez profesjonalnych i licencjonowanych rzeczoznawców. W związku z przeszacowaniem nieruchomości inwestycyjnych Grupa osiągnęła zysk w wysokości 1 053 tys. zł, z czego strata w kwocie 2 685 tys. zł dotyczy Galerii 7, natomiast zysk w kwocie 3 738 tys. zł dotyczy Łąk Konstancińskich. Transakcja ta została opisana szczegółowo w nocie 2.1.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

	31.12.2020	31.12.2019
<b>15 Pozostałe przychody operacyjne</b>		
Sprzedaż usług	2 337	2 437
Inne	110	21
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2 447</b>	<b>2 458</b>
Przychody ze sprzedaży usług uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
- przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomością świadczonych przez spółkę Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	1 216	2 254
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnięte przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	121	121
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	949	-
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnięte przez spółkę Międzyrzecze Sp. z o.o.	34	48
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych przez spółkę Galeria 7 Sp. z o.o.	4	3
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Octava S.A.	4	11
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Octava Development Sp. z o.o.	9	-
	<b>2 337</b>	<b>2 437</b>
<b>16 Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Refakturowane koszty	(4)	(19)
Pozostałe	(67)	(12)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(71)</b>	<b>(31)</b>
<b>17 Koszty finansowe netto</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Odsetki otrzymane	68	20
Odsetki naliczone	(8)	(1 206)
Odsetki od zobowiązania leasingu	(121)	(121)
Zmiana wartości godziwej zobowiązań	287	2 335
Różnice kursowe	255	(46)
	<b>481</b>	<b>982</b>
<b>18 Podatek dochodowy</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Podatek dochodowy bieżący	(24)	(16)
Podatek dochodowy odroczony	(673)	509
- w tym z tytułu strat podatkowych	107	368
	<b>(697)</b>	<b>493</b>
	<b>31.12.2020</b>	
Zysk (strata) brutto		
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(588)	-
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(462)	380
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(77)	(19)
Przejęciowe różnice	3 475	(2 420)
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	-	(115)
Bieżąca strata podatkowa	401	623
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	203
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	12
Podatek dochodowy według stawki 9 %	-	12
	<b>31.12.2019</b>	
Zysk (strata) brutto		
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	7	34
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(59)	(14)
Przejęciowe różnice	2 360	71
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	-	(27)
Bieżąca strata podatkowa	500	426
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	185
Podatek dochodowy według stawki 9 %	-	16

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

19	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2020	31.12.2019
		(0,06)	(0,06)
	Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 749)	(2 622)
	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.

20	Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej	31.12.2020	31.12.2019
	Przeciętne zatrudnienie	3	3
	Wynagrodzenie dla Zarządu	302	310
	Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	103	109

**21 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe**

W dniu 20 czerwca 2018 r. została zawarta Umowa Opcji pomiędzy Octava S.A., Konstancin-Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., a potencjalnymi inwestorami w Spółce, mające na celu ich zaangażowanie w zwiększenie potencjału inwestycyjnego na terenach Spółki.

Spółka z Grupy Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytowej nr 7/2019 z bankiem Pekao S.A., która dotyczy kredytu nieodnawialnego jako zabezpieczenie kredytu ustanona została:

- hipoteka umowną 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł na działkach 5/1 oraz 5/3; księga wieczysta nr WA5M/00269147/7.
  - sporządzone oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC.
  - potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości.
  - potwierdzona cesja praw/wierzytelności z kontraktu budowlanego z Generalnym Wykonawcą i związanych z nimi gwarancji wykonawczych i podwykonawczych
  - potwierdzona cesja praw/wierzytelności z umów najmu
  - potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych, na sumę nie niższą od tej określonej w operacie szacunkowym
  - pierwszorzędny zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
  - pierwszorzędny zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
  - pierwszorzędny zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł, wraz z pełnomocnictwem i blokadą warunkową i bezwarunkową na tych rachunkach.
  - umowa wsparcia przekroczenia kosztów w wysokości minimum 10% wartości Budżetu Projektu zawartą przez Kredytobiorcę, Bank i Octava S.A. jako gwarant lub sponsorobowiązująca do czasu uzyskania PnU i rozliczenia wszystkich kosztów związanych z budową obiektu potwierdzonego przez BIN.
  - umowa podporządkowania płatności z tytułu zobowiązań o charakterze finansowym wobec wszystkich podmiotów wraz z cesją praw z pożyczek podporządkowanych przy czym terminy zapadalności tych pożyczek muszą być dłuższe niż zapadalność II transzy.
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Zastawcy w formie aktu notarialnego do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł. I Gwaranta w formie aktu notarialnego do 100% udzielonego wsparcia tj. 1 408,7 tys. zł.
- Przy umowie nr 8/2019 dotyczącej kredytu odnawialnego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna na trzecim miejscu do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł na nieruchomości na której powstanie finansowany projekt; oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł oraz potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości na okres budowy nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą.

**22 Instrumenty finansowe**

DLUGOTERMINOWE 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
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>				
Pożyczki udzielone	1 386	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Długoterm. instrumenty finansowe razem</b>	<b>14 747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9</b>	<b>Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>Poza MSSF 9</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	7 953	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	701	-	1 257
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
<b>Krótk. instrumenty finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>29 810</b>	<b>-</b>	<b>1 257</b>

<b>DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9</b>	<b>Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>Poza MSSF 9</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2019 r.</b>				
Pożyczki udzielone	819	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	15 602	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>16 421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9</b>	<b>Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>Poza MSSF 9</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2019 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	13 444	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	57	-	1 131
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 146	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>34 647</b>	<b>-</b>	<b>1 131</b>

<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSSF 9</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 494	-
Pozostałe zobowiązania	-	226	46
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 243	101
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 622	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>8 811</b>	<b>11 590</b>	<b>147</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2019 r.</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 498	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	46
<b>Zobowiązania krótkoterminowe:</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 207	102
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 807	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>8 807</b>	<b>3 710</b>	<b>148</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

**23 Ryzyka działalności Grupy**

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, które to zostały opisane w nocie 8.1

W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe.

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku 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” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.) i „Wałbrzych Centrum” (Galeria 7 Sp. z o.o.).

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Grupy jest nieznaczna, gdyż nabyte i wyemitowane dłużne instrumenty finansowe mają stałe oprocentowanie. Ryzyko rynkowe związane z certyfikatami jest mierzone i zarządzane na poziomie Funduszu przez Towarzystwo zarządzające funduszem.

**24 Transakcje z jednostkami powiązanymi**

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

**Na dzień 31.12.2020**

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 56,82% akcji Octava S.A.

**Na dzień 31.12.2019**

Nazwa	Powiązanie
Beresford Energy Corp.	Spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. posiadająca 56,82% akcji Octava S.A.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

**Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi**

Pozostałe przychody	31.12.2020	31.12.2019
FSN Sp.z o.o. 5 S.K.A.	-	4
Octa Alfa Sp. z o.o.	31	34
Octa BBC Sp. z o.o.	20	34
Octa FDS Sp. z o.o.	-	26
Octa K3 Sp. z o.o.	71	66
Octa K4 Sp. z o.o 1 S.K. A.	29	82
Octa K4 Sp. z o.o 2 S.K. A.	33	74
Octa K4 Sp. z o.o 5 S.K. A.	52	64
Octa K4 Sp. z o.o 6 S.K. A.	7	17
Octa K4 Sp. z o.o 11 S.K. A.	7	13
Octa K4 Sp. z o.o 12 S.K. A.	10	16
Octa K4 Sp. z o.o 17 S.K. A.	62	128
Octa LH Sp. z o.o.	48	116
Octa Obrzeźna Sp. z o.o.	49	73
Octa Okęcie Sp. z o.o S.K.	290	490
Octa Quattro Sp. z o.o.	28	51
Octa Renaissance Sp. z o.o S.K. A.	244	578
Octa RT Sp. z o.o.	146	285
Octa WBC Sp. z o.o.	25	46
Onyx Asset Management Sp. z o.o.	4	126
Property Over Services Sp. z o.o.	-	1
	<b>1 156</b>	<b>2 324</b>
<b>Pozostałe koszty</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Property Oversight Services Sp. z o.o.	20	20
	<b>20</b>	<b>20</b>

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.



**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

w tys. zł

**25 Rozbicie pozycji kapitału własnego**

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2020 oraz na 31 grudnia 2019 przedstawia się następująco:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	22 359
Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	(905)
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	34 163	36 411
<b>RAZEM</b>	<b>59 896</b>	<b>62 144</b>
<b>Udział niekontrolowany</b>	<b>2 497</b>	<b>1 057</b>

Na postawie podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 27 września 2019 roku, Feder Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie objęła 2.145 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.075.500 tys. zł i zobowiązała się je pokryć wkładem pieniężnym w wysokości 1.978 tys. zł, z tym że nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów została przekazana na kapitał zapasowy. W 2019 roku Feder Sp. z o.o. uregulowała część zobowiązania z tytułu objęcia udziałów w trzech transzach w łącznej kwocie 1.073 tys. zł. Nieuregulowana na dzień bilansowy kwota 905 tys. zł została zaprezentowana w należnych wpłatach na kapitał zakładowy. W dniu 13 marca 2020 roku Feder Sp. z o.o. dokonała płatności z tytułu pozostałej części zobowiązania. Nabycie udziałów przez spółkę Feder w efekcie spowodowało wzrost wartości udziałów niekontrolowanych.

**26 Wynagrodzenie firmy audytorskiej**

	Ogółem kwoty netto	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020	53	10	43
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2020)	37	37	-
	<b>90</b>	<b>47</b>	<b>43</b>

**27 Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych**

	2019	Przeplwy pieniężne	Zmiany niepieniężne		2020
			Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	
Dłużne instrumenty finansowe	8 807	292	-	(288)	8 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 503	(126)	122	-	2 499

**28 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego**

W dniu 18 marca 2021 roku została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności, na mocy której Opus 2 Investment Sp z o.o. (Cedent) sprzedaje i przenosi na rzecz Octavy Development Sp. z o.o. (Cesjonariusza) a Cesjonariusz kupuje i nabywa od Cedenta wierzytelność w kwocie 1 mln zł. W konsekwencji nieruchomości CUF zostają obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 7 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

Skutki wybuchu pandemii COVID-19 zostały odzwierciedlone w wycenie poszczególnych aktywów Grupy, w tym w wycenie nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Jednocześnie, Grupa, poprzez inwestycje w OCTAVA FIZAN ma istotną ekspozycję na branżę nieruchomości komercyjnych, które zostały dotknięte długoterminowymi skutkami pandemii. Zauważalna jest zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych, niepewność w zakresie przyszłych przepływów operacyjnych spółek nieruchomościowych, stopach kapitalizacji, atrakcyjności poszczególnych aktywów w kontekście popularyzacji pracy zdalnej i zmieniających się oczekiwań najemców oraz inwestorów. W zakresie płynności Grupa utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych przy stosunkowo niskiej bazie kosztów operacyjnych i bezpiecznym poziomie zewnętrznego zadłużenia dostosowanego do zapadalności aktywów i możliwości obsługi zadłużenia przez Grupę.