

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.
	Przychody i straty z inwestycji	(759)	(11)	(167)
Pozostałe przychody operacyjne	820	1 653	180	372
Koszty operacyjne	(1 635)	(2 757)	(359)	(621)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 574)	(1 115)	(345)	(251)
Zysk (strata) netto	(1 681)	(810)	(369)	(182)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(1 499)	(797)	(329)	(179)
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	(0,04)	(0,02)	(0,01)	(0,00)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 368)	(4 790)	(300)	(1 078)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	119	(333)	26	(75)
Przepływy pieniężne netto	(2 249)	(5 123)	(493)	(1 153)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa, razem	84 296	85 593	18 195	18 547
Zobowiązania, razem	23 584	23 200	5 091	5 027
Kapitał własny, razem	60 712	62 393	13 105	13 520
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	58 397	59 896	12 605	12 979
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)	1,42	1,46	0,31	0,32
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,36	1,40	0,29	0,30

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 r.**

w tys. zł	30.09.2021	31.12.2020
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	4	6
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	40 016	39 385
<i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	2 495	2 499
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	556	388
Pożyczki udzielone	1 850	1 386
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	13 361	13 361
	55 787	54 526
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 649	1 958
Dłużne instrumenty finansowe	21 156	21 156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 704	7 953
	28 509	31 067
Aktywa, razem	84 296	85 593
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	32 664	34 163
	58 397	59 896
Udział niekontrolowany	2 315	2 497
Kapitał własny, razem	60 712	62 393
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 490	2 494
Pozostałe zobowiązania	259	272
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 417	2 652
Pożyczki i kredyty	9 156	-
	14 322	5 418
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	121	1 344
Zobowiązania z tytułu leasingu	5	5
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	8 811
Pożyczki i kredyty	325	7 622
	9 262	17 782
Zobowiązania, razem	23 584	23 200
Pasywa, razem	84 296	85 593

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2020 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	1
Zyski/straty z inwestycji	(14)	(759)	(12)	(12)
	(14)	(759)	(12)	(11)
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	369	820	651	1 653
	355	61	639	1 642
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(148)	(444)	(213)	(627)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(30)	(67)	(19)	(41)
Amortyzacja	(1)	(5)	(2)	(7)
Pozostałe koszty administracyjne	(336)	(1 112)	(818)	(1 815)
Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(7)	(264)	(267)
	(518)	(1 635)	(1 316)	(2 757)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(163)	(1 574)	(677)	(1 115)
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	(141)	(509)	101	516
<i>Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu</i>	61	-	(30)	(91)
Podatek dochodowy	62	402	(104)	(211)
Zysk (strata) netto	(242)	(1 681)	(680)	(810)
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	(245)	(1 499)	(675)	(797)
Udział niekontrolowany	3	(182)	(5)	(13)
	(242)	(1 681)	(680)	(810)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,04)	(0,02)	(0,02)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(242)	(1 681)	(680)	(810)
Inne całkowite dochody netto:	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(242)	(1 681)	(680)	(810)
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	(245)	(1 499)	(675)	(797)
Udział niekontrolowany	3	(182)	(5)	(13)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	34 163	2 497	62 393
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 r.	-	-	-	(1 499)	(182)	(1 681)
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	-	32 664	2 315	60 712
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	22 359	(905)	36 411	1 057	63 201
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	905	-	-	905
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.	-	-	-	(797)	(13)	(810)
Saldo na koniec okresu	4 279	22 359	-	35 614	1 044	63 296

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesiący zakończony 30.09.2020 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2 374)	(9 222)
Kaucje	370	-
Zbycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	905
Odsetki otrzymane	-	1
Udzielone pożyczki/spłacone pożyczki	-	3 471
Podatek dochodowy	(13)	-
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	1 058	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(409)	55
	(1 368)	(4 790)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Nabycie wierzytelności	(1 000)	-
	(1 000)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Emisja dłużnych papierów wartościowych	(200)	292
Odsetki	(229)	1
Udzielone pożyczki/spłacone pożyczki	681	(500)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(35)	(35)
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(91)	(91)
Pozostałe przepływy	(8)	-
	119	(333)
Przepływy pieniężne netto	(2 249)	(5 123)
Środki pieniężne na początek okresu	7 953	13 445
Różnice kursowe	-	274
Środki pieniężne na koniec okresu	5 704	8 596

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2021 r.**

w tys. zł	30.09.2021	31.12.2020
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Rzeczowe aktywa trwale	4	6
Pożyczki udzielone	9 034	7 850
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	302	169
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	16 165	16 255
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	13 361	13 361
	<u>38 866</u>	<u>37 641</u>
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	12	-
Należności pozostałe	5	1
Dłużne instrumenty finansowe	12 344	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 080	6 086
	<u>16 441</u>	<u>18 431</u>
Aktywa, razem	<u>55 307</u>	<u>56 072</u>
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 164	39 856
Kapitał własny, razem	<u>54 907</u>	<u>55 599</u>
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	343	343
	<u>343</u>	<u>343</u>
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57	130
	<u>57</u>	<u>130</u>
Zobowiązania, razem	<u>400</u>	<u>473</u>
Pasywa, razem	<u>55 307</u>	<u>56 072</u>

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2020 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2020 r.
Przychody i straty z inwestycji				
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	-	-	(1)	(234)
Przychody z tytułu odsetek	154	434	98	259
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(154)	(434)	(98)	(258)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	596	(91)	(146)	(407)
	596	(91)	(147)	(640)
Przychody operacyjne				
Pozostałe przychody operacyjne	14	16	1	3
	610	(75)	(146)	(637)
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenia	(114)	(341)	(114)	(326)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(18)	(51)	(17)	(36)
Amortyzacja	-	(1)	(1)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(176)	(354)	(73)	(245)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(2)	(58)	(60)
	(308)	(749)	(263)	(670)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	302	(824)	(409)	(1 307)
Koszty finansowe (netto)	-	-	(47)	275
Podatek dochodowy	54	132	73	87
Zysk (strata) netto	356	(692)	(383)	(945)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,01	(0,02)	(0,01)	(0,02)

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	356	(692)	(383)	(945)
Inne całkowite dochody netto:	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	356	(692)	(383)	(945)

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 r.				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	39 856	55 599
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 r.	-	-	(692)	(692)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 464	39 164	54 907
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	44 511	60 254
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.	-	-	(945)	(945)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 464	43 566	59 309

**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.**

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2021 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2020 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	-	(233)
Odsetki otrzymane	-	1
Udzielone pożyczki	(1 184)	(1 500)
Podatek dochodowy	(13)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(809)	(726)
	<u>(2 006)</u>	<u>(2 458)</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Przepływy pieniężne netto	<u>(2 006)</u>	<u>(2 458)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	6 086	8 603
Różnice kursowe	-	274
Środki pieniężne na koniec okresu	<u>4 080</u>	<u>6 419</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia

za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia

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

Na dzień 30 września 2021 r. różnice między powyższymi zasadami a Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ogłoszonymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) nie mają wpływu na Spółkę.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 30 września 2021 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało ono przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w tysiącach złotych. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2021 roku odnosi się do skonsolidowanego kwartalnego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

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

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	30.09.2021	30.09.2020
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	36,24%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	-	79,55%

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

Na dzień 30 września 2021 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 27,7 mln. zł.

Skutki wybuchu pandemii COVID-19 zostały odzwierciedlone w wycenie poszczególnych aktywów spółki, w tym w wycenie spółek zależnych na dzień bilansowy. Jednocześnie, Spółka 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 Spółka utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych przy stosunkowo niskiej bazie kosztów operacyjnych i braku zewnętrznego zadłużenia.