

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

## SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.

## ZA ROK 2017

Raport roczny jednostkowy i skonsolidowany został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

Od pierwszego kwartału 2013 roku, Spółka tworzy odpis aktualizujący na pełną naliczoną lecz niespłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem sytuacji, w których taki podmiot jest wyłącznie pośrednikiem w inwestycji (jak w przypadku papierów dłużnych Octava Development Sp. z o.o., z których środki zostały wykorzystane w całości na nabycie obligacji CUF Drukarnia Sp. z o.o.). Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk realizowany bądź zysk naliczany na warunkach rynkowych od podmiotów nieafiliowanych z Octava S.A. W opinii Zarządu, w odniesieniu do spółek z Grupy, wykazywanie zysku naliczonego, lecz niezrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

## I. WPROWADZENIE

W 2017 roku uległ zmianie status kilku z prowadzonych przez Spółkę projektów. W szczególności Spółka zwiększyła swoje zaangażowanie w Octava FIZAN, uzyskała pozwolenie na budowę budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,3 tys. m kw. oraz prowadziła prace nad projektem deweloperskim w Wałbrzychu. Istotnym zdarzeniem był brak terminowej spłaty obligacji CUF Drukarnia w styczniu 2018 roku, w wyniku czego zmianie uległa wycena tych instrumentów w bilansie Spółki.

## STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

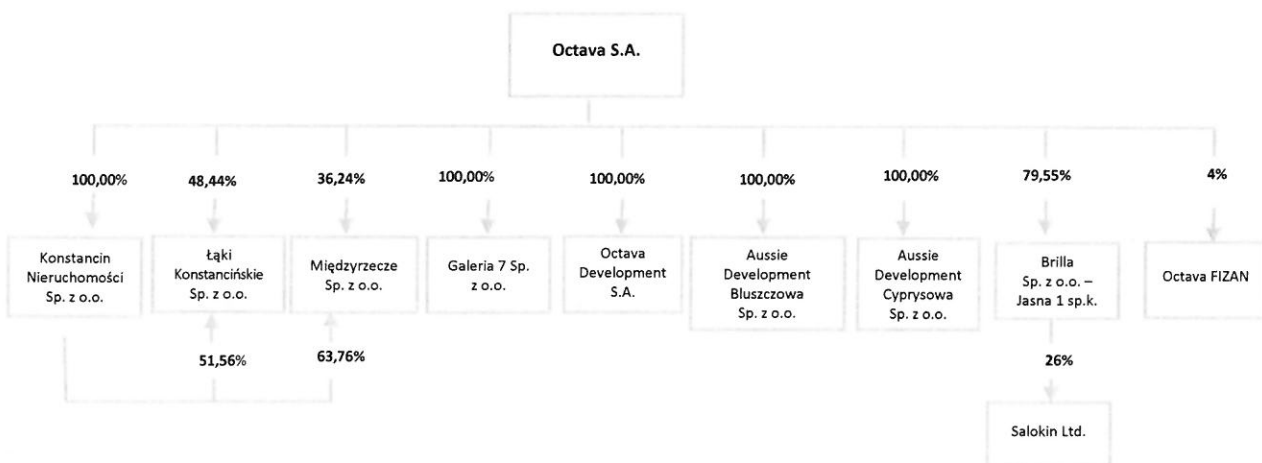
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzi następujące spółki zależne od OCTAVA S.A.:

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Octava Development Sp. z o.o. (OD)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Sp. z o.o.– Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)
- Octava FIZAN.

## STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada aktualnie ok. 4 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudową mieszkaniową. Zgodnie z posiadaną przez Zarząd wiedzą, Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace przygotowawcze, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej. Oprócz połączenia z peronem kolejowym, na terenach spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Od połowy 2017 r. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu oraz prowadzi rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ponadto zlecone zostały prace projektowe dot. budowy na terenie spółki drogi przewidzianej MPZP. Potencjalne uruchomienie budowy jest uzależnione od ostatecznego ustalenia terminu budowy i otwarcia dworca PKP, podpisania wstępnych umów najmu na nie mniej niż 50% planowanej powierzchni oraz uzyskanie finansowania deweloperskiego. Planowana w chwili obecnej pierwsza faza budowy to ok. 10 tys. m kw. powierzchni najmu.
- **Octava Development Sp. z o.o.** to spółka, która była powołana, aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki to obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania istnieje teoretyczna możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej do 8,5 tys. m kw. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,3 tys. m kw.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. Obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania pozwala na zabudowę jedynie niewielkiej części terenu. Spółka liczy na zmianę studium, pozwalającą na budowę zbiornika wodnego oraz umożliwiającą zmianę planu, w sposób pozwalający na zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym.
- **Octava FIZAN** jest funduszem inwestycyjnym, którego głównym celem inwestycyjnym są projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu. Obecnie fundusz, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 19 nieruchomości komercyjnych w głównych Polskich aglomeracjach, o łącznej powierzchni najmu ok. 209 tys. m kw.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka zakończyła proces sprzedaży wszystkich lokali mieszkaniowych i usługowych.
- **Brilla Sp. z o.o. – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. Spółka będzie utrzymywana do momentu zamknięcia procesu sprzedaży nieruchomości i wpływu odroczonej należności.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

## II. OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W 2017 roku Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz prace wstępne związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich.

W styczniu 2017 r., w związku z zawarciem przez spółki z portfela Octava FIZAN („Fundusz”) Warunkowej umowy sprzedaży udziałów, akcji i aktywów finansowych z BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości w likwidacji („BPH FIZ SN”) oraz BPH Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Sektora Nieruchomości 2 w likwidacji („BPH FIZ SN 2”), Octava podpisała Equity Commitment Letter, w którym Octava zobowiązała się do dofinansowania spółek kupujących w sposób, który zabezpieczy zapłatę ceny sprzedaży, ewentualnych kar umownych i odszkodowań. Przedmiotowe zobowiązanie wygasło w październiku 2017 roku.

W styczniu 2017 r. Octava zawarła Umowę poręczenia z Octava FIZAN, która miała na celu zabezpieczenie poręczenia, udzielonego przez Fundusz na rzecz BPH FIZ SN oraz BPH FIZ SN 2 w związku z zawarciem Warunkowej umowy sprzedaży. Na podstawie przedmiotowej umowy, Octava zobowiązała się do zwrotu na rzecz Octava FIZAN albo na wykonanie zamiast Funduszu zobowiązań wynikających z Warunkowej umowy sprzedaży, w tym w szczególności: zapłaty ceny sprzedaży, ewentualnej korekty ceny sprzedaży oraz kar umownych, proporcjonalnie do posiadanego udziału Spółki w Octava FIZAN. Odpowiedzialność z tytułu udzielonego poręczenia ograniczona jest do maksymalnej kwoty 880.000 euro. Zobowiązanie wynikające z Umowy poręczenia wygasło w październiku 2017 roku wraz z rozliczeniem ostatecznej ceny sprzedaży, o której mowa w poprzednim akapicie.

W kwietniu ub.r. Galeria 7 podpisała umowę zlecenie, której przedmiotem jest koordynacja i nadzór nad realizacją prac związanych z przygotowaniem potencjalnego projektu deweloperskiego, mającego na celu budowę Centrum Handlowego w Wałbrzychu. Wstępnie planowana powierzchnia najmu projektu to ok. 10 tys. m. kw.

W czerwcu ub.r. Octava objęła 4.518.339 Certyfikatów Inwestycyjnych Octava FIZAN za łączną kwotę 1,34 mln euro. Udział Spółki w Funduszu wynosi 4% ogółu wyemitowanych przez Fundusz Certyfikatów Inwestycyjnych i od początku tego projektu pozostawał na niezmiennym poziomie.

W czerwcu ub.r. Spółka nabyła 25 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie i 15 udziałów w spółce Międzyrzecze za łączną kwotę 119 tys. zł, zwiększając tym samym, pośredni i bezpośredni udział Octava w obu spółkach do 100%.

W lipcu br. Octava złożyła żądanie wykupu 1990 Certyfikatów Inwestycyjnych serii 008 OPTI Płynnych Obligacji FIZ, które zostało skutecznie zrealizowane za łączną kwotę 2,2 mln złotych.

W ostatnim kwartale 2017 roku i na początku br. Spółka poświęciła szczególnie dużo uwagi inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Zgodnie z warunkami emisji termin spłaty przedmiotowych obligacji przypadał na styczeń br. Obligacje nie zostały przez emitenta spłacone. Łączna cena nabycia obligacji przez Grupę Octava (poprzez spółkę Octava Development Sp. z o.o.) wyniosła 24,3 mln zł (zakup obligacji nastąpił 18 maja 2016 r.). Na dzień 28 lutego 2018r. łączna wartość roszczeń Grupy Octava wobec CUF Drukarnia (z tytułu obligacji i naliczonych odsetek) wyniosła 33,2 mln zł. Obligacje są zabezpieczone hipoteką z prawem pierwszeństwa (do kwoty 32 mln zł) oraz zastawem rejestrowym na 100% udziałów emitenta. Ponadto, Grupa Octava posiada nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania prawa głosu z udziałów. Na podstawie tego pełnomocnictwa, w lutym bieżącego roku Octava zmieniła władze i przejęła kontrolę nad CUF Drukarnia.

Dnia 2 marca 2018r. emitent zawarł z Octava Development porozumienie, na podstawie którego wymagalność spłaty obligacji została odroczone o okres nie krótszy niż 3 miesiące. Jednocześnie, od tej daty wysokość oprocentowania obligacji została ustalona na 6,75 % p.a. Na podstawie porozumienia emitent spłacił na rzecz Octava Development 4 mln zł, która to kwota obniżyła część kapitałową zobowiązań. Na dzień 12 marca br. łączna kwota zobowiązań emitenta wynosi 29,3 mln zł. Obecnie, emitent aktywnie poszukuje inwestora w celu zrefinansowania obligacji lub sprzedaży nieruchomości w celu spłaty zobowiązań.

W związku z brakiem terminowej spłaty obligacji oraz zgodnie z MSSF i zaleceniem Audytora, wartość inwestycji w obligacje CUF Drukarnia została przeszacowana. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym należność wobec CUF Drukarnia została zaktualizowana o kwotę 1,7 mln zł. W opinii Zarządu, istnieje duże prawdopodobieństwo odzyskania przez Grupę Octava pełnej kwoty należności wynikających z objętych obligacji (wraz z obecnie naliczonymi odsetkami), jak również wykupu obligacji do końca 2018 roku.

Spółka zleciła wycenę nieruchomości pośrednio posiadanych przez Grupę (Konstancin i Wałbrzych) na koniec 2017 roku. Wartości ze zaktualizowanej wyceny zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **III. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2018 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Podstawowymi, krótko- i średnio-terminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- Zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie oraz rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2.3 tys. mkw.
- Komerccjalizacja oraz rozpoczęcie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu oraz potwierdzenie zasad współpracy z władzami miasta w zakresie korzystania z terenów spółki i otaczających je terenów miejskich;
- Aktywny nadzór nad inwestycją w CUF Drukarnia oraz doprowadzenie do pełnej spłaty obligacji.

### **IV. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH**

#### **1. Bilans**

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec 2017 roku wynosiły 81,8 mln zł, zaś aktywa netto 64,6 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,51 zł.

Kwota posiadanej w Grupie gotówki wyniosła 8,4 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

#### **2. Rachunek zysków i strat**

Na koniec 2017 roku Grupa Kapitałowa Octava osiągnęła zysk netto w kwocie 0,2 mln zł.

#### **3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy**

W 2017 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -4,5 mln zł.

#### **4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę w 2017 roku.**

Wartość księgowa wycenianych nieruchomości przedstawia się następująco:

Galeria 7 – 8,0 mln zł,

Łąki Konstancińskie – 6,2 mln zł,

Międzyrzecze – 2,8 mln zł.

▪ **KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:**

Aktywa Octavy na koniec 2017 roku wyniosły 66,7 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 65,2 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią nabyte obligacje i certyfikaty (razem 24,5 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (15,2 mln zł).

Na 31 grudnia 2017 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 0,9 mln zł.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki na 31 grudnia 2017r.: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości oraz wartości innych instrumentów finansowych i pożyczek.

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł) :

<b>Podmiot</b>	<b>Akcje/Udziały/ Certyfikaty</b>	<b>Pożyczki/Obligacje</b>	<b>Razem:</b>
Octava FIZAN	16.317	0	16.317
Spółki Konstancińskie	8.860	0	8.860
Octava Development sp. z o.o.	0	17.860	17.860
ADB	0	0	0
ADC	5	0	5
Galeria 7	5.927	2.150	8.077
Brilla – Jasna 1	378	0	378
Cross Point B sp. z o.o.	0	8.199	8.199
Środki pieniężne			6.892
<b>razem:</b>	<b>31.487</b>	<b>28.209</b>	<b>66,588</b>

**V. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROZEŃ**

Podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku związane są głównie ze zjawiskami zewnętrznymi jakie mają miejsce w gospodarce i obejmują:

- ryzyka związane z wdrażaniem projektów nieruchomościowych:
  - standardowe ryzyka związane z płynnością finansową w trakcie prowadzenia projektów deweloperskich;
  - ryzyka związane ze stabilnością finansową wykonawców i podwykonawców;
  - ryzyka regulacyjne związane niejednoznacznością przepisów budowlanych i arbitralnością ich interpretacji przez urzędy;
  - ryzyko związane ze wzrostem kosztów budowy;
  - ryzyka niestabilności makroekonomicznej kraju;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi w odniesieniu do regulacji budowlanej,
- ryzyka związane z realizacją wartości z nieruchomości uzyskujących wpływy z najmu:
  - ryzyko spowolnienia gospodarczego, które może rzutować na wzrost powierzchni niewynajętych;
  - ryzyko powstawania konkurencyjnych projektów nieruchomościowych, skutkujące spadkiem cen najmu powierzchni komercyjnych.
- ryzyko kredytowe dotyczące głównie objętych obligacji:
  - w odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe.
- ryzyko płynności dotyczące głównie konieczności spłaty zobowiązań w terminie i dotyczy głównie zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji przez CUF Drukarnia:
  - po dniu bilansowym Grupa przedłużyła ostateczny termin spłaty tych obligacji jak również ustaliła nowe korzystniejsze warunki oprocentowania.
  - ponadto Grupa utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych, które są wystarczające do pokrywania bieżących zobowiązań.
  - w ocenie Zarządu nie występuje ryzyko płynności na dzień bilansowy.
- ryzyko rynkowe – związane 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.

**VI. INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie w sprawie Nap Invest Sawa sp. z o.o. przeciw Aussie Development Bluszczowa („ADB”) o zwrot kwoty ok. 255 tys. zł. Dochodzona kwota stanowi częściowe pokrycie kosztów realizacji projektu budowy węzła komunikacyjnego.

Ponadto, na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne inne postępowania sądowe.

#### **VII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH**

Powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, w których Octava posiada akcje lub udziały. Opis Grupy Kapitałowej przedstawiono w punkcie II niniejszego sprawozdania.

#### **VIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG**

W okresie, objętym sprawozdaniem Spółka nie dokonywała działalności wytwórczej, handlowej i usługowej.

#### **IX. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W okresie sprawozdawczym, poza transakcjami opisanymi w punkcie II, XI i XIII, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

#### **X. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK**

W okresie sprawozdawczym nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

#### **XI. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH**

W 2017 r. Octava wypłaciła spółce zależnej Galeria7 kwotę 0,85 mln zł tytułem pożyczek na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty ostatniej pożyczki upłyne w 2020 roku.

W maju 2017 r. Octava udzieliła pożyczki spółce REF Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie („REF 6”) w kwocie 4,6 mln zł. Pożyczka została spłacona wraz z odsetkami w grudniu 2017 roku.

Poza powyższym, w okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane inne poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

#### **XII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH**

W 2017 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

#### **XIII. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY, EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

Spółka ADC wypłaciła 0,3 mln zł dywidendy oraz spółka Salokin Ltd wypłaciła 0,1 mln euro (z czego 77 tys. zł przypadło Spółce poprzez Brilla – Jasna 1). Tytułem dywidend Octava otrzymała w 2017 roku łącznie 377 tys. zł.

#### **XIV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

#### **XV. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK**

Nie publikowano prognoz wyników.

#### **XVI. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze bądź Skarb Państwa. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

Płynne zasoby finansowe Spółki pokrywają potrzeby związane z realizacją jej zobowiązań.

#### **XVII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania dodatkowych środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

**XVIII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM**

W 2017 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

**XIX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2017 ROKU**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany z składzie Zarządu.

W dniu 3 listopada 2017 roku Pan Iain Gunn złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. W dniu 6 listopada Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Octava powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Panów Piotra Szczepiórkowskiego oraz Pana Pawła Sereja. Tym samym, skład Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
<b>Zarząd Octava SA</b>	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
<b>Rada Nadzorcza Octava SA</b>	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 3 listopada 2017 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2017 roku
Paweł Serej	6 listopada – 31 grudnia 2017 roku
Piotr Szczepiórkowski	6 listopada – 31 grudnia 2017 roku

**XX. ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ UPRAWNIENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH**

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób powołanych na okres wspólnej, dwuletniej kadencji. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Spółką z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i statut dla pozostałych organów Spółki. Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o opinię lub zajęcie stanowiska w każdej sprawie Spółki, przy czym stanowisko Rady nie jest wówczas wiążące. Nabycie przez Spółkę akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem.

**XXI. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI**

W 2017 roku Spółka nie zawierała umów z członkami Zarządu.

**XXII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2017 ROKU**

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
<b>Zarząd</b>	
Piotr Rymaszewski	180.000

Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	35.105,97
Wiktor Sliwinski	0
Arkadiusz Chojnacki	35.105,97
Iain Gunn	0
Bogdan Kryca	35.105,97
Andrzej Wieczorkiewicz	35.105,97
Paweł Serej	0
Piotr Szczepiórkowski	3.000,00

#### XXIII. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za 2017 rok przedstawiał się następująco:

- Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu w rozumieniu art. 160 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, posiada 829.144 akcje Octava S.A.  
W poprzednim okresie sprawozdawczym Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu posiadała 829.144 akcji Spółki.
- Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili faktu posiadania akcji Spółki;

#### XXIV. SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

W oparciu o informacje przekazane do Spółki na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu:

##### 1. Stan na dzień przekazania raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: - Beresford Energy Corp.	24.312.211	56,82%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

##### 2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za 3 kwartał 2017 roku:

W okresie od 9 listopada 2017 r. tj. od przekazania raportu za III kwartał 2017 roku, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

Nieznane są Spółce umowy, w wyniku których, mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółka nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

Nieznane są Spółce ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

#### XXV. PODMIOT DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

W dniu 15 maja 2017 roku Spółka zawarła z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3355 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku. łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 58,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za kwotę 38 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 20,9 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

W dniu 10 czerwca 2016 roku Spółka zawarła z BDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3355 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 58,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za kwotę 38 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 20,9 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

#### **XXVI. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

Spółka nie prowadzi ww. kontroli, gdyż nie ma programu akcji pracowniczych.

#### **XXVII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły materialne zmiany w portfelu inwestycyjnym; Spółka zwiększyła jedynie, udział kwotowy w Octava Fizan do kwoty 16,3 mln zł oraz wypłaciła pożyczki dla Galeria7 w kwocie 0,85 mln zł.

#### **XXVIII. POLITYKA INWESTYCYJNA**

Polityka inwestycyjna Spółki obejmuje dokonywanie i prowadzenie inwestycji nieruchomościowych pozwalających na osiągnięcie wysokiego poziomu zwrotu zarówno kwotowo jak i procentowo. Przedmiotem inwestycji są i mogą być przedsięwzięcia obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszaniowym, handlowym, biurowym i hotelowo-rekreacyjnym). Działalność inwestycyjna jest prowadzona przede wszystkim na obszarze Polski. Ponadto, Spółka dopuszcza rozszerzenie działalności na inwestycje portfelowe w obszarze istniejących nieruchomości komercyjnych, oferujących niższe (niż deweloperskie) profil ryzyka i stopy zwrotu. W przypadku projektów deweloperskich Spółka realizuje wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu z inwestycji. W przypadku projektów niedeweloperskich realizacja wartości może następować poprzez średnio- lub długoterminowe czerpanie korzyści z bieżących przepływów finansowych oraz repozycjonowanie pozyskanych nieruchomości.

#### **XXIX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA**

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

#### **XXX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU**

W styczniu br. Octava Development, w związku z niewykupieniem 4.000 obligacji wyemitowanych przez Centrum Usług Finansowych Drukarnia („CUF”), o łącznej wartości nominalnej 23,5 mln zł podjęła działania mające na celu ochronę wartości swojej inwestycji i dokonała zmiany Rady Nadzorczej CUF, która z kolei dokonała zmiany składu zarządu CUF, powołując osobę rekomendowaną przez Octava Development i dokonując przejęcia kontroli nad CUF.

W marcu br. Octava Development zawarła Porozumienie z CUF, na mocy którego strony postanowiły o powstrzymaniu przez okres co najmniej 3 miesięcy działań związanych z egzekucją wierzytelności, ustalono obniżenie oprocentowania obligacji do 6,75% w skali roku, począwszy od 1 marca 2018 roku, a także zobowiązano CUF do zapłaty na rzecz Octava Development kwoty 4 mln zł tytułem spłaty części kapitału.

Jednocześnie Octava Development zawarła Porozumienia z obligatariuszami (w tym Octava) dotyczące zmniejszenia poziomu oprocentowania obligacji do 6,5% p.a. oraz wydłużenia terminu wykupu obligacji do końca 2018 roku.

Ponadto Octava wypłaciła kwotę 0,5 mln zł spółce Łąki Konstancińskie na podstawie zawartej umowy pożyczki. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% p.a., a termin spłaty przypada w styczniu 2021 roku.

Ponadto, po dacie bilansu nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy i Spółki.

#### **XXXI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**

##### **OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO**

1) Zbiór zasad, któremu podlega emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny:
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW; <a href="http://corp-gov.gpw.pl">http://corp-gov.gpw.pl</a>
2) Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia:



## I – Polityka informacyjna i komunikacja z Inwestorami

## Zasada

## Komentarz

I.Z.1.2. Skład zarządu i rady nadzorczej spółki oraz życiorysy zawodowe członków tych organów wraz z informacją na temat spełniania przez członków rady nadzorczej kryteriów niezależności;

Spółka nie stosuje powyższej zasady. Zarząd będzie stosować tę zasadę wyłącznie, jeżeli członkowie Rady Nadzorczej złożą oświadczenia w tym zakresie.

I.Z.1.3. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1;

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.  
Zarząd spółki jest jednoosobowy.

I.Z.1.10. Prognozy finansowe – jeżeli spółka podjęła decyzję o ich publikacji - opublikowane w okresie co najmniej ostatnich 5 lat, wraz z informacją o stopniu ich realizacji;

Nie ma zastosowania. Spółka nie publikuje prognoz finansowych.

I.Z.1.11. Informację o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły;

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.  
Spółka stosuje zasady zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

I.Z.1.15. Informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji;

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.  
Spółka nie stosuje polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Decyzje dotyczące wyboru organów Spółki podejmowane są przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą. Podstawowymi kryteriami wyboru danej osoby są jej kwalifikacje i doświadczenie. Informacje dotyczące organów Spółki są publikowane w raportach bieżących i na stronie internetowej Spółki.

I.Z.1.16. Informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia;

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.  
Spółka nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady.

I.Z.1.17. Uzasadnienia do projektów uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć istotnych lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy – w terminie umożliwiającym uczestnikom walnego zgromadzenia zapoznanie się z nimi oraz podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem;

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.  
W przypadku projektów uchwał zgłaszanych przez akcjonariuszy, publikacja uzależniona będzie od przekazania uzasadnienia przez akcjonariuszy.

I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo;

Spółka nie prowadzi zapisu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Nie dotyczy. Jednocześnie, Spółka nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia.

W ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych dotyczących walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących Walnych Zgromadzeń.

## II - Zarząd i Rada Nadzorcza

Zasada	Komentarz
II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Zarząd Spółki jest jednoosobowy.
II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Statut Spółki nie wymaga zgody Rady Nadzorczej w tym zakresie.
II.Z.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
II.Z.4. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej stosuje się Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej).	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Stosowanie tej zasady jest uwarunkowane przekazaniem przez Członka Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez niego kryteriów określonych w Zaleceniu Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r., a także o swoich powiązaniach z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.
Niezależnie od postanowień pkt 1 lit. b) dokumentu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego, jak również osoba związana z tymi podmiotami umową o podobnym charakterze, nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności. Za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się także rzeczywiste i istotne powiązania z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.	
II.Z.5. Członek rady nadzorczej przekazuje pozostałym członkom rady oraz zarządowi spółki oświadczenie o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności określonych w zasadzie II.Z.4.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Stosowanie tej zasady jest uwarunkowane przekazaniem przez Członka Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności.
II.Z.6. Rada nadzorcza ocenia, czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka rady kryteriów niezależności. Ocena spełniania kryteriów niezależności przez członków rady nadzorczej przedstawiana jest przez radę zgodnie z zasadą II.Z.10.2.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Stosowanie tej zasady jest uwarunkowane przekazaniem przez Członka Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności.
II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.	Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy prawa i ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.
II.Z.5. Członek rady nadzorczej przekazuje pozostałym członkom rady oraz zarządowi spółki oświadczenie o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności określonych w zasadzie II.Z.4.	Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. Stosowanie tej zasady jest uwarunkowane przekazaniem przez Członka Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności.

II.Z.6. Rada nadzorcza ocenia, czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka rady kryteriów niezależności. Ocena spełniania kryteriów niezależności przez członków rady nadzorczej przedstawiana jest przez radę zgodnie z zasadą II.Z.10.2.

II.Z.7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej zastosowanie mają postanowienia Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, o którym mowa w zasadzie II.Z.4. W przypadku gdy funkcję komitetu audytu pełni rada nadzorcza, powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

II.Z.10.1. Ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.

II.Z.10.2. sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, obejmujące co najmniej informacje na temat:

- składu rady i jej komitetów,
- spełniania przez członków rady kryteriów niezależności,
- liczby posiedzeń rady i jej komitetów w raportowanym okresie,
- dokonanej samooceny pracy rady nadzorczej;

II.Z.10.4. ocenę racjonalności prowadzonej przez spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji I.R.2, albo informację o braku takiej polityki.

### III – Systemy i funkcje wewnętrzne

#### Zasada

III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Stosowanie tej zasady jest uwarunkowane przekazaniem przez Członka Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności.

Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy prawa i ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.

Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy prawa i ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu:

- a) Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy;
- b) Sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty za poprzedni rok obrotowy.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Uwzględnienie w Sprawozdaniu Rady Nadzorczej informacji o spełnianiu przez jej członków kryterium niezależności jest uwarunkowane złożeniem przez Członków Rady przedmiotowego oświadczenia.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Spółka nie prowadzi działalności, o której mowa w rekomendacji I.R.2, tym samym nie ma określonej polityki w tym zakresie.

#### Komentarz

Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.

Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Podstawowymi kryteriami wyboru danej osoby są jej kwalifikacje i doświadczenie.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Brak jest w Spółce wyodrębnionej funkcji audytu wewnętrznego. Za system kontroli wewnętrznej jest odpowiedzialny Zarząd Spółki.

#### IV – Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Nie prowadzi transmisji obrad Walnego Zgromadzenia. W 2010 roku Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady. Struktura akcjonariatu od tamtego czasu pozostaje w dużej mierze niezmienną, Akcjonariusze nie wystąpili do Spółki o zmiany w tym zakresie.

IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione zgodnie z obowiązującym prawem i dokumentami korporacyjnymi oraz obsługujące zgromadzenia. Nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności podczas walnych zgromadzeń przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w szeroki sposób regulują kwestię wykonywania przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności nie tylko spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, lecz także całej działalności spółki. Nadto, jeżeli pojawią się ze strony przedstawicieli mediów jakiegokolwiek pytania dotyczących przedmiotu obrad walnego zgromadzenia bądź jego przebiegu, mogą one zostać skierowane do zarządu Spółki, który udzieli stosownych odpowiedzi.

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należytych rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekazuje uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należytych rozeznaniem.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

W przypadku projektów uchwał zgłaszanych przez Akcjonariuszy Spółki, publikacja uzależniona będzie od przekazania uzasadnienia przez Akcjonariuszy.

#### V – Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.5. Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Uregulowania dotyczące kompetencji organów w zakresie zawierania transakcji/ umów zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w powiązaniu z postanowieniami Statutu Spółki, są w ocenie Spółki wystarczające w tym zakresie, w tym wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje powyżej 15% wartości aktywów netto.

W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązany podejmie walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady.

Spółka, aktualnie, nie ma regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.

## VI - Wynagrodzenia

Zasada	Komentarz
<p>VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.</p>	<p>Nie ma zastosowania. Spółka nie stosuje programów motywacyjnych.</p>
<p>VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.</p>	<p>Nie ma zastosowania. Spółka nie stosuje programów motywacyjnych.</p>
<p>VI.Z.3. Wynagrodzenie członków rady nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników spółki.</p>	<p>Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej jest ustalane uchwałą walnego Zgromadzenia. Aktualne zasady wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej określają uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 22/2014 z 16/06/2014 oraz uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3/2012 z 06/11/2012.</p>
<p>VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,</li> <li>2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,</li> <li>3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,</li> <li>4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,</li> </ol>	<p>Spółka nie stosuje przedmiotowej zasady. W odniesieniu do publikacji informacji o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, Spółka stosuje obowiązujące, w tym zakresie, przepisy prawa.</p>

5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.



Piotr Rymaszewski  
*Prezes Zarządu*

Warszawa, 15 marca 2018 roku