

Octava S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 16
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	17
Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów	18
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	20
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21 - 29

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 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 Grzybowskiej 2 lok. 54, 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 2016 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	48,10%	48,10%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,83%	35,83%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	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 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

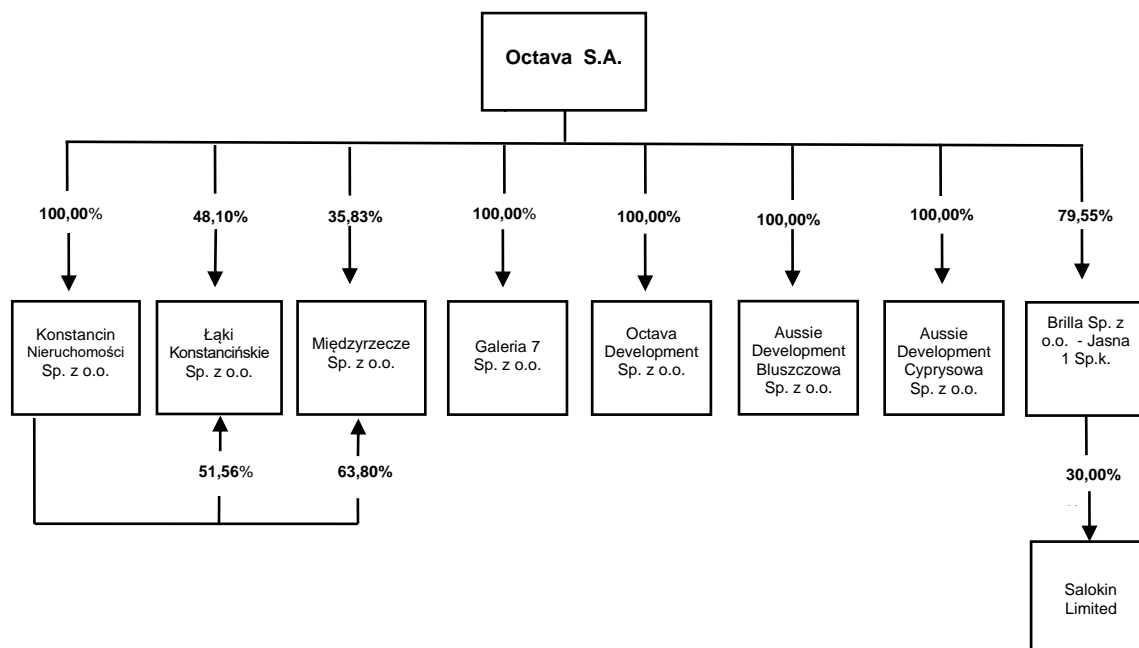
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	
--------------------------------------	----------	---	--------	--

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r. przedstawiał się następująco:

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	48,10%	48,10%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	35,83%	35,83%
Octava Development S.A.	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%
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 Kapitałowej, poza Salokin Limited, została dokonana metodą pełną. Spółka Salokin Limited, jako spółka stowarzyszona, została skonsolidowana metodą praw własności.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2017 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 16 marca 2017 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 2016 – 31 grudnia 2016
Iain Gunn	1 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016
Bogdan Kryca	1 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016
Andrzej Wiczorkiewicz	1 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2016 – 31 grudnia 2016

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”).

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2016 roku

- Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej obowiązują od 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*
- Zmiany w MSR 16 i MSR 41 *Rolnictwo: Rośliny Produkcyjne*
- Zmiany w MSR 27: *Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych*
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)
- Zmiany w MSR 1: *Inicjatywa w sprawie ujawnień*

Ich zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej.

Główne konsekwencje zastosowania nowych regulacji:

- Zmiany w MSSF 11 *Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach*
Zmiany w MSSF 11 zostały opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Celem zmian jest przedstawienie szczegółowych wytycznych wyjaśniających sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcie. Zmiany wymagają, aby stosować zasady identyczne do tych, które stosowane są w przypadku połączeń jednostek.
Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany w MSR 16 i MSR 38 *Wyjaśnienia w zakresie akceptowanych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji*
Zmiany w MSSF 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne zostały opublikowane w dniu 12 maja 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiana stanowi dodatkowe wyjaśnienia w stosunku do dozwolonych do stosowania metod amortyzacji. Celem zmian jest wskazanie, że metoda naliczania umorzenia rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych oparta na przychodach nie jest właściwa, jednak w przypadku wartości niematerialnych metoda ta może być zastosowana w określonych okolicznościach.
Zastosowanie zmienionego standardu nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28: *Jednostki inwestycyjne: zastosowanie wyjątku z konsolidacji*
Zmiany w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Ich celem jest doprecyzowanie wymogów w zakresie rachunkowości jednostek inwestycyjnych.
Grupa zastosowała te zmiany z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu – tj. 1 stycznia 2016 roku.
Zastosowanie zmienionych standardów nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements 2012-2014*)

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

W dniu 25 września 2014 r. w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 4 standardów:

- MSSF 5 Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, w zakresie przeklasyfikowania aktywów lub grupy do zbycia z „przeznaczonych do sprzedaży” do „posiadanych w celu przekazania właścicielom” i odwrotnie,
- MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia, m.in. w zakresie zastosowania zmian do MSSF 7 odnośnie kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych do śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych,
- MSR 19 Świadczenia pracownicze, w zakresie waluty „obligacji korporacyjnych wysokiej jakości” wykorzystywanych do ustalenia stopy dyskonta,
- MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie doprecyzowania, w jaki sposób wskazać, że ujawnienia wymagane przez par. 16A MSR 34 zostały zamieszczone w innym miejscu raportu śródrocznego.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później. Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionych standardów nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, z wyjątkiem poprawki do MSR 34, która może skutkować dodatkowymi ujawnieniami w śródrocznych sprawozdaniach finansowych Grupy.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy.

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 14 Regulatory Deferral Accounts*
Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.
Grupa stosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.
Zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- *Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji*
Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.
Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.
Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- *Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 “Instrumenty finansowe” w MSSF 4 “Umowy ubezpieczeniowe”* opublikowane w dniu 12 września 2016 roku.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

Grupa ocenia, że zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 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 (Dz. U. nr 33, poz. 259).

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 2016 – 4,3757 zł/EUR, rok 2015 – 4,1848 zł/EUR,
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,4240 zł/EUR na dzień 31.12.2016 r. oraz 4,2615 zł/EUR na dzień 31.12.2015 r.

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.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Nabycie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej, na dzień wymiany, aktywów wydanych, zobowiązań zaciągniętych lub wziętych na siebie oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą w zamian za kontrolę nad jednostką przejmowaną; powiększonej o wszelkie koszty, które można bezpośrednio przypisać połączeniu jednostek gospodarczych.

Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych. Nadwyżkę kosztu połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych ujmuje się jako wartość firmy.

Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

Eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki udziały w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Podmioty niekontrolujące oraz transakcje z podmiotami niekontrolującymi

Grupa zastosowała zasadę traktowania transakcji z podmiotami niekontrolującymi jako transakcji z podmiotami trzecimi niepowiązanymi z Grupą. Sprzedaż podmiotom niekontrolującym powoduje, że zyski lub straty Grupy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nabycie od podmiotów niekontrolujących rozlicza się z wartością firmy, będącą różnicą pomiędzy ceną nabycia a odpowiednim udziałem w nabytych aktywach netto, według ich wartości bilansowej.

(c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20% do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych rozlicza się metodą praw własności i ujmuje początkowo według kosztu. Inwestycja Grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje wartość firmy (pomniejszoną o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości), określoną w dniu nabycia.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w cenie nabycia.

(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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, 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 czynszów 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. Jeśli nie można ustalić wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, nieruchomość ta jest wyceniana w cenie nabycia do momentu gdy wartość godziwa tej nieruchomości może być wiarygodnie ustalona, lub do czasu ukończenia budowy, cokolwiek następuje wcześniej.

(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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

(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.

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, ujmuje 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 ujmuje 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 ujmuje 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

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

(a) Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie są przedmiotem

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

rachunkowości zabezpieczeń. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych. Do tej kategorii aktywów finansowych Spółka zalicza także środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jeśli termin ich wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego takie pożyczki i należności są zaliczane do aktywów trwałych. Do kategorii aktywów finansowych: pożyczki i należności Spółka zalicza pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

Należności z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę spółkom z Grupy prowadzącym projekty inwestycyjne obejmowane są w sprawozdaniu jednostkowym w całości odpisem aktualizującym.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów pochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii albo niezaliczone do żadnej z pozostałych. Zalicza się je do aktywów trwałych, o ile Zarząd nie zamierza ich zbyć w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Ujmowanie i wycena

Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Inwestycje ujmuje się początkowo w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem wszystkich aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są początkowo ujmowane w wartości godziwej, natomiast koszty transakcyjne odnoszone są do rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. Pożyczki i należności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) metodą efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat, w pozycji pozostałe (straty)/zyski – netto, w okresie, w którym powstały. Przychody z tytułu dywidend z aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat w ramach pozostałych przychodów – w momencie uzyskania przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Zmiany wartości godziwej pieniężnych papierów wartościowych, wyrażonych w walucie obcej i zaklasyfikowanych do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, są analizowane w rozbiciu na różnice kursowe, które wynikają ze zmian zamortyzowanego kosztu papieru wartościowego oraz z pozostałych zmian wartości bilansowej papieru wartościowego. Różnice kursowe z tytułu pieniężnych papierów wartościowych ujmuje się w rachunku zysków i strat, natomiast różnice kursowe z tytułu niepieniężnych papierów wartościowych są ujmowane w kapitale własnym. Zmiany wartości godziwej pieniężnych oraz niepieniężnych papierów wartościowych zaliczonych do „dostępnych do sprzedaży” ujmuje się w kapitale własnym.

W razie sprzedaży papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży lub w przypadku utraty przez nie wartości – łączne dotychczasowe korekty do poziomu aktualnej wartości godziwej ujęte w kapitale wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zyski i straty na inwestycyjnych papierach wartościowych.

Odsetki z papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, naliczone metodą efektywnej stopy procentowej, ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

Dywidendy z tytułu dostępnych do sprzedaży instrumentów kapitałowych ujmują się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach w momencie nabycia przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Wartość godziwa inwestycji notowanych wynika z ich bieżącej ceny zakupu. Jeżeli rynek na dany składnik aktywów finansowych nie jest aktywny (a także w odniesieniu do nienotowanych papierów wartościowych), Grupa ustala wartość godziwą, stosując techniki wyceny. Obejmują one wykorzystanie rynkowych transakcji, przeprowadzonych niedawno na normalnych zasadach, odwołanie się do innych instrumentów, które są w zasadzie identyczne, analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz modele wyceny opcji, przy czym w jak największym stopniu wykorzystuje się informacje rynkowe, a w jak najmniejszym polega się na informacjach pochodzących od jednostki.

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych straciły na wartości. Przy ustalaniu, czy papiery wartościowe zaliczone do kategorii dostępnych do sprzedaży straciły na wartości, bierze się pod uwagę znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu. Jeżeli takie dowody występują (w przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży), łączne dotychczasowe straty – ustalone jako różnica pomiędzy ceną nabycia a aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat – wyłącza się z kapitału własnego i ujmują w rachunku zysków i strat. Straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat z tytułu instrumentów kapitałowych nie podlegają odwróceniu przez wynik finansowy.

(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 reklasyfikują 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 ujmują się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. 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 ujmują 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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

(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 skorygowanej ceny nabycia (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 odacza 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.

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 ujmuje 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 ujmowany 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 ujmuje 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

(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.

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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

(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.

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 Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Spółki 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.

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł	Nota	31.12.2016	31.12.2015*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	20	65
Nieruchomości inwestycyjne	2	15 844	15 781
Wartość firmy	3	-	-
Wartości niematerialne	3	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	884	747
Należności pozostałe	6	-	29
Dłużne instrumenty finansowe	8	35 307	-
Certyfikaty inwestycyjne	8	11 987	11 860
Udziały w spółkach stowarzyszonych	5	-	-
		64 051	28 491
Aktywa obrotowe			
Zapasy	7	350	1 171
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6	465	593
Pożyczki udzielone	6	156	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9	13 170	34 424
		14 141	36 188
Aktywa, razem		78 192	64 679
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	10	4 279	4 279
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
Kapitał zapasowy		21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny		1 596	633
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		36 531	34 943
		63 860	61 309
Udział niekontrolowany		112	138
Kapitał własny, razem		63 972	61 447
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	11	257	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 874	1 936
Dłużne instrumenty finansowe		10 711	-
		13 842	1 936
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	350	650
Przychody przyszłych okresów	12	28	68
Inne rezerwy i zobowiązania	13	-	578
		378	1 296
Zobowiązania, razem		14 220	3 232
Pasywa, razem		78 192	64 679

* dane skorygowane zgodnie z notą nr 27

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.**
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2016 r.	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2015 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody ze sprzedaży mieszkań		542	19 570
Koszty sprzedaży mieszkań		(370)	(13 880)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		3 535	-
Przychody z tytułu odsetek		106	269
Zyski z zakupu/sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		-	1
Dywidendy otrzymane		536	338
Zyski/straty z inwestycji		9	400
		<u>4 358</u>	<u>6 698</u>
Pozostałe przychody operacyjne	14	975	536
Przychody operacyjne, razem		<u>5 333</u>	<u>7 234</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia		(637)	(793)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(77)	(108)
Amortyzacja		(26)	(45)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 536)	(2 465)
Pozostałe koszty operacyjne	15	(191)	(212)
		<u>(2 467)</u>	<u>(3 623)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>2 866</u>	<u>3 611</u>
Koszty/przychody finansowe (netto)	16	(663)	78
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	-
Podatek dochodowy	17	(576)	(725)
Zysk (strata) netto		<u>1 627</u>	<u>2 964</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		1 588	2 928
Udział niekontrolowany		39	36
		<u>1 627</u>	<u>2 964</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	18	<u>0,04</u>	<u>0,07</u>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto		1 627	2 964
Inne całkowite dochody netto		<u>963</u>	<u>130</u>
Wycena aktywów finansowych		1 189	161
Podatek odroczone dot. wyceny aktywów finansowych		(226)	(31)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych		-	-
Całkowite dochody ogółem		<u>2 590</u>	<u>3 094</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Spółki		2 551	3 058
Udział niekontrolowany		39	36

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	633	34 943	138	61 447
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	(65)	(65)
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2016 r.	-	-	963	1 588	39	2 590
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	1 596	36 531	112	63 972
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015 r.*						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	503	33 603	102	59 941
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	(1 588)	-	(1 588)
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2015 r.	-	-	130	2 928	36	3 094
Saldo na koniec okresu	4 279	21 454	633	34 943	138	61 447

* dane skorygowane zgodnie z notą nr 27

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2016 r.	Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2015 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu	174	208
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1 110)
Koszt wytworzenia mieszkań	(385)	(7 123)
Sprzedaż mieszkań	985	15 678
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	(9)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	1 277	6 469
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	-	2
Nabycie papierów wartościowych	(31 937)	(8 283)
Odsetki otrzymane	100	607
Dywidendy otrzymane	536	-
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	(150)	-
Podatek dochodowy	(111)	(357)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 731)	(2 334)
	<u>(31 242)</u>	<u>3 748</u>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Weksle	-	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Dywidendy zapłacone	(65)	-
Odsetki	(763)	(288)
Pozostałe przepływy	-	(3 497)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 600	-
	<u>9 772</u>	<u>(3 785)</u>
Przepływy pieniężne netto	<u>(21 470)</u>	<u>(37)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	34 424	34 381
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	216	80
Środki pieniężne na koniec okresu	<u>13 170</u>	<u>34 424</u>

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2015					
Wartość brutto	-	125	244	-	369
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(148)	-	(273)
Wartość netto	-	-	96	-	96
Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015					
Stan na 1.1.2015	-	-	96	-	96
Zakupy	-	-	9	-	9
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	(7)	-	(7)
Amortyzacja za okres	-	-	(37)	-	(37)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	4	-	4
Stan na 31.12.2015	-	-	65	-	65
Stan na 31.12.2015					
Wartość brutto	-	125	246	-	371
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(181)	-	(306)
Wartość netto	-	-	65	-	65
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	-	-	65	-	65
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	(34)	-	(34)
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(20)	-	(20)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/likwidacją	-	-	9	-	9
Stan na 31.12.2016	-	-	20	-	20
Stan na 31.12.2016					
Wartość brutto	-	125	212	-	337
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(192)	-	(317)
Wartość netto	-	-	20	-	20

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2016	31.12.2015
Stan na początek okresu	15 781	14 901
Wydatki na nowe inwestycje	69	887
Sprzedaż	-	-
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Odpisy amortyzacyjne	(6)	(7)
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	15 844	15 781

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

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al.Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul.Warszawska	Wałbrzych	Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2014	2014	2014	-
Rzeczoznawca	Polish Properties Sp. z o.o.	Polish Properties Sp. z o.o.	Polish Properties Sp. z o.o.	-
Metoda wyceny	podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa	podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa	grunt inwestycyjny: cena nabycia, metoda porównawcza; lokale mieszkalne i niemieszkalne: podjęcie mieszane - metoda pozostałościowa	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Wartość z wyceny	5 400	2 800	6 390	-
Poniesione nakłady	7	-	1 078	-
Wartość na 31.12.2016	5 407	2 800	7 468	169

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

3	Wartości niematerialne	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
	Stan na 1.1.2015			
	Wartość brutto	1 588	26	1 614
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Wartość netto	1 588	9	1 597
	Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015 - dane zatwierdzone			
	Stan na 1.1.2015	1 588	9	1 597
	Zakupy	-	-	-
	Sprzedaż	-	-	-
	Amortyzacja	-	-	-
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
	Stan na 31.12.2015	1 588	9	1 597
	Stan na 31.12.2015 - dane zatwierdzone			
	Wartość brutto	1 588	26	1 614
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Wartość netto	1 588	9	1 597
	Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015 - dane przekształcone			
	Stan na 1.1.2015	-	9	9
	Zakupy	-	-	-
	Sprzedaż	-	-	-
	Likwidacja	-	-	-
	Amortyzacja	-	-	-
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
	Stan na 31.12.2015	-	9	9
	Stan na 31.12.2015 - dane przekształcone			
	Wartość brutto	-	26	26
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Wartość netto	-	9	9
	Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016			
	Stan na 1.1.2016	-	9	9
	Zakupy	-	-	-
	Sprzedaż	-	-	-
	Amortyzacja	-	-	-
	Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
	Stan na 31.12.2016	-	9	9
	Stan na 31.12.2016			
	Wartość brutto	-	26	26
	Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
	Wartość netto	-	9	9
	Wartość firmy	31.12.2016	31.12.2015 - dane przekształcone	31.12.2015 - dane zatwierdzone
	Ląki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	-	436
	Międzyrzecze Sp. z o.o.	-	-	363
	Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	-	-	651
	Octava Development S.A.	-	-	138
		-	-	1 588
	4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	31.12.2016	31.12.2015	
	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:			
	- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy		223	86
	- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy		661	661
			884	747
	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:			
	- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy		756	177
	- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy		2 118	1 759
			2 874	1 936

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Niezrealizowana marża na zapasach	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe	Razem
Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015					
Stan na 1.1.2015	-	-	131	661	792
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(45)	-	(45)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2015	-	-	86	661	747
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	-	-	86	661	747
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	137	-	137
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2016	-	-	223	661	884

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Przychody niezafakturowane	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015					
Stan na 1.1.2015	1 877	-	-	8	1 885
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	-	20	20
Odniesione na kapitał własny	31	-	-	-	31
Stan na 31.12.2015	1 908	-	-	28	1 936
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016					
Stan na 1.1.2016	1 908	-	-	28	1 936
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	671	41	712
Odniesione na kapitał własny	226	-	-	-	226
Stan na 31.12.2016	2 134	-	671	69	2 874

5	Udziały w spółkach stowarzyszonych	Posiadane udziały	31.12.2016	31.12.2015
	Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	420	206
	Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(420)	(206)
			-	-
6	Należności i pozostałe aktywa		31.12.2016	31.12.2015
	Należności handlowe		45	292
	Należności z tytułu pożyczek		156	-
	Należności z tytułu podatków		266	261
	Kaucje		29	29
	Pozostałe należności		230	230
	Odpisy aktualizujące		(226)	(226)
	Należności netto		500	586
	Rozliczenia międzyokresowe		121	36
			621	622
	Należności			
	Część krótkoterminowa		500	557
	Część długoterminowa:			
	od 1 roku do 2 lat		-	-
	od 2 do 5 lat		-	29
	powyżej 5 lat		-	-
			500	586
	Zmiana stanu odpisów aktualizujących		31.12.2016	31.12.2015
	Stan na początek okresu		226	226
	zmniejszenia (z tytułu)		-	-
	wykorzystanie		-	-
	rozwiązanie		-	-
	korekta prezentacji		-	-
	zwiększenia (z tytułu)		-	-
	utworzenie		-	-
	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem		226	226

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

7 Zapasy	31.12.2016	31.12.2015
Towary	-	595
Surowce	-	-
Materiały	-	-
Produkcja w toku	739	291
Wyroby gotowe	-	358
	<u>739</u>	<u>1 244</u>
Odpisy aktualizujące	(389)	(73)
	<u>350</u>	<u>1 171</u>

8 Instrumenty finansowe
8.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna		31.12.2016	31.12.2015
		obligacji	Cena emisyjna		
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	20%	24 252	24 252	27 398	-
Obligacje serii A - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	6 592	6 592	6 978	-
Obligacje serii B - Cross Point B Sp. z o.o.	11%	879	879	931	-
			<u>31 723</u>	<u>35 307</u>	<u>-</u>

W dniu 16 maja 2016 r. Octava Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w której Octava jest jedynym akcjonariuszem (dalej „ODSA”), złożyła oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia 4.000 obligacji imiennych serii A, w formie dokumentu (dalej łącznie „Obligacje” lub pojedynczo „Obligacja”) emitowanych przez spółkę pod firmą Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy („CUF”). Łączna cena emisyjna Obligacji wynosi 24.252.000,00 zł. Obligacje są oprocentowane. Oczekiwany poziom odsetek to nie mniej niż 17% w skali roku. Obligacje są zabezpieczone, w tym hipoteką umowną łączną, zastawem rejestrowym i cywilnym - ustanowionymi zgodnie z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Termin wykupu Obligacji przez CUF przypada 20 miesięcy licząc od dnia emisji obligacji, warunki emisji przewidują przypadki wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym na żądanie ODSA.

W dniu 21 czerwca 2016 r. Octava złożyła oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia 3 obligacji imiennych serii A oraz 2 obligacji imiennych serii B w formie dokumentu (dalej łącznie „Obligacje” lub pojedynczo „Obligacja”) emitowanych przez spółkę pod firmą Cross Point B Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Cross Point”). Wartość nominalna jednej Obligacji serii A wynosi 500.000,00 euro, natomiast wartość nominalna jednej Obligacji serii B wynosi 100.000,00 euro. Łączna wartość nominalna Obligacji serii A i Obligacji serii B wynosi 1.700.000,00 euro. Łączna cena emisyjna Obligacji wynosi 1.700.000,00 euro tj 7,47 mln zł. Termin wykupu Obligacji przez Cross Point przypada 36 miesięcy licząc od dnia emisji obligacji, przez który należy rozumieć dzień, w którym zarząd Emitenta podejmie uchwałę w sprawie przydziału Obligacji. Warunki emisji przewidują przypadki wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym na żądanie Octava. Nabycie Obligacji zostało sfinansowane przez Octava ze środków własnych.

8.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na	
			31.12.2016	Razem
seria C - Octava FIZAN	1 782 631	1 783	517	2 300
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	1 309	7 341
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	39	239
seria 008 - OPTI Płynnych Obligacji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	1 990	2 002	105	2 107
Razem		<u>10 017</u>	<u>1 970</u>	<u>11 987</u>

W dniu 05 sierpnia 2016 r. Spółka złożyła żądanie wykupu certyfikatów inwestycyjnych serii C ("CI serii C") wyemitowanych przez Octava Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ("Fundusz"). Octava wykupiła 1 061 097 CI serii C Funduszu na łączną kwotę 1,28 mln zł. Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka posiada łącznie 7 658 601 certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

8.3 Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	31.12.2016	31.12.2015
Obligacje serii B - IPOPEMA 30 Fundusz Inwestycyjny					
Zamknięty Aktywów Niepublicznych	20%	7 500	7 761	8 410	-
Obligacje serii C - Dominium Capital Polska Sp. z o.o.	20%	2 000	2 070	2 301	-
			9 831	10 711	-

9 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31.12.2016	31.12.2015
Środki pieniężne w kasie	2	4
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	7 611	8 787
Krótkoterminowe depozyty bankowe	5 557	25 633
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	-	-
Razem	13 170	34 424

10 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2016 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 2016:

akcjonariusz	liczba posiadanych akcji/głosów	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
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%
ING Owarty Fundusz Emerytalny	4 616 923	10,79%	10,79%

11 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
Zobowiązanie z tytułu weksla	-	-
Pozostałe zobowiązania	257	-
	257	-
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	158	439
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	31
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	-	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
Pozostałe zobowiązania	192	180
Kaucje otrzymane	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Razem	350	650

12 Przychody przyszłych okresów

	31.12.2016	31.12.2015
Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń	28	60
Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności	-	8
Nierozliczona sprzedaż papierów wartościowych	-	-
Stan na koniec okresu	28	68

13 Inne rezerwy i zobowiązania

	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	578
	-	578

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy kosztowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2015 do 31.12.2015				
Stan na 1.1.2015	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2015	-	-	578	578
Okres od 1.1.2016 do 31.12.2016				
Stan na 1.1.2016	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	(578)	(578)
Stan na 31.12.2016	-	-	-	-
14 Pozostałe przychody operacyjne			31.12.2016	31.12.2015
Sprzedaż usług (m.in. podnajem)			384	536
Odszkodowanie za nieruchomości			-	-
Sprzedaż gruntu			-	-
Spisane zobowiązania			-	-
Rozwiązanie rezerw kosztowych			-	-
Inne			591	-
Pozostałe przychody operacyjne razem			975	536
15 Pozostałe koszty operacyjne			31.12.2016	31.12.2015
Refakturowane koszty			(181)	(209)
Pozostałe			(10)	(3)
Pozostałe koszty operacyjne razem			(191)	(212)
16 Koszty finansowe netto			31.12.2016	31.12.2015
Odsetki otrzymane			11	14
Odsetki zapłacone			(933)	(15)
Inne koszty finansowe			-	-
Różnice kursowe			259	79
			(663)	78
17 Podatek dochodowy			31.12.2016	31.12.2015
Podatek dochodowy bieżący				(660)
Podatek dochodowy odroczony			(576)	(65)
			(576)	(725)
Zysk (strata) brutto			2 288	3 894
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:				
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania			(5 005)	1 688
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych			68	(24)
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu			1 406	(221)
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych			(52)	(397)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych			(190)	(1 788)
Przejściowe różnice			525	319
Straty z lat ubiegłych/Darowizny			(60)	(363)
Bieżąca strata podatkowa			905	365
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym			(115)	3 473
Podatek dochodowy według stawki 19 %			-	(660)
			-	(660)

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

18	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2016	31.12.2015
		0,04	0,07
	Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	1 588	2 928
	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.

19	Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki	31.12.2016	31.12.2015
	Przeciętne zatrudnienie	3	6
	Wynagrodzenie dla Zarządu	307	313
	Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	92	115

20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nie występują zobowiązania warunkowe, postanowienia sądowe.

21 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2016 r.					
Należności i pożyczki	-	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	11 987	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	35 307	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	-	11 987	-	35 307	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2016 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	-	13 170	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	355	266
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	-	13 170	355	266

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Inwestycje		Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
	utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			
Stan na dzień 31.12.2015 r.					
Należności i pożyczki	-	-	-	29	-
Certyfikaty inwestycyjne	-	11 860	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	-	11 860	-	29	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2015 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	34 424	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	332	261
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	34 424	332	261

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2016 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Zobowiązanie wekslowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	10 711	-
Pozostałe zobowiązania	257	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	350	-
Instrumenty finansowe razem	11 318	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2015 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Zobowiązanie wekslowe	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	619	31
Instrumenty finansowe razem	619	31

22 Ryzyko kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku ryzyko kredytowe nie występuje.

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2016

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

Na dzień 31.12.2015

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 2016 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

W okresie 01.01.2016-31.12.2016 nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.**

w tys. zł

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi
Pozostałe przychody

	31.12.2016	31.12.2015
Octava Asset Management Sp. z o.o.	100	89
KP Capital Sp. z o.o.	1	3
Irydium Sp. z o.o.	-	-
	101	92

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

24 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 oraz na 31 grudnia 2015 przedstawia się następująco:

	31.12.2016	31.12.2015 - dane przekształcone	31.12.2015 - dane zatwierdzone
Kapitał zakładowy	4 279	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454	21 454
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 596	633	633
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 531	34 943	36 531
RAZEM	63 860	61 309	62 897
Udział niekontrolowany	112	138	138

25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016	49	9	40
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2016)	26	26	-
	75	35	40

26 Wydarzenia po dacie sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego

W dniu 16 stycznia 2017 r. nastąpiła całkowita spłata pożyczki przez spółkę Property Oversight Services Sp. z o.o. w kwocie 157 tys. zł, w tym odsetki 7 tys. zł.

W dniu 25 stycznia 2017 r. Spółka Octava S.A. („Octava”, „Spółka”) zawarła m.in. z Octava Fundusz Inwestycyjny Zamknięty („Fundusz”, „Octava FIZAN”) umowę poręczenia. Umowa zabezpiecza poręczenie, które zostało udzielone przez Fundusz na rzecz BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości w likwidacji („BPH FIZ SN”) oraz BPH Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Sektora Nieruchomości 2 w likwidacji („BPH FIZ SN 2”), w związku z zawartą w dniu 25 stycznia br. przez spółki portfelowe Funduszu („Kupujący”) warunkową umowę sprzedaży udziałów, akcji i aktywów finansowych spółek z portfela BPH FIZ SN oraz BPH FIZ SN 2 („Warunkowa umowa sprzedaży”). Na podstawie Umowy, Spółka, odrębnie i niezależnie od pozostałych inwestorów udzielających poręczenia, zobowiązała się do zwrotu na rzecz Octava FIZAN albo do wykonania 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 Spółki z tytułu poręczenia udzielonego na rzecz Funduszu ograniczona jest do maksymalnej kwoty 880.000,00 euro.

27 Korekta wyniku lat ubiegłych i korekty prezentacyjne

W 2016 roku Grupa dokonała aktualizacji wyceny wartości firmy w ciężar wyniku z lat ubiegłych. Poniżej prezentacja wpływu korekty na pozycje bilansowe (dane porównawcze):

	31.12.2015	
	przed korektą	po korekcie
Wartość firmy	1 588	-
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 531	34 943