



**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 31 marca 2020 r.**

w tys. zł	31.03.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Rzeczowe aktywa trwale	8	9
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	26 454	25 245
<i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	2 502	2 503
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	244	281
Pożyczki udzielone	1 131	819
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	17 260	15 602
Inwestycje długoterminowe	4	4
	<b>45 101</b>	<b>41 960</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 015	1 188
Dłużne instrumenty finansowe	22 045	21 146
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 556	13 444
	<b>35 616</b>	<b>35 778</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>80 717</b>	<b>77 738</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	22 359	22 359
Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	(905)
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	38 475	36 411
	<b>65 113</b>	<b>62 144</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>1 051</b>	<b>1 057</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>66 164</b>	<b>63 201</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 497	2 498
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 270	1 872
Pozostałe zobowiązania	46	46
	<b>4 813</b>	<b>4 416</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	553	1 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	5	5
Dłużne instrumenty finansowe	9 182	8 807
	<b>9 740</b>	<b>10 121</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>	<b>14 553</b>	<b>14 537</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>80 717</b>	<b>77 738</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020r.**
**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	899	899	892	892
Przychody z tytułu odsetek	1	1	4	4
Zyski/straty z inwestycji	1 658	1 658	695	695
	<u>2 558</u>	<u>2 558</u>	<u>1 591</u>	<u>1 591</u>
Pozostałe przychody operacyjne	526	526	593	593
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<u><b>3 084</b></u>	<u><b>3 084</b></u>	<u><b>2 184</b></u>	<u><b>2 184</b></u>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(215)	(215)	(281)	(281)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(17)	(17)	(22)	(22)
Amortyzacja	(2)	(2)	(2)	(2)
Pozostałe koszty administracyjne	(538)	(538)	(677)	(677)
Pozostałe koszty operacyjne	(2)	(2)	(2)	(2)
	<u>(774)</u>	<u>(774)</u>	<u>(984)</u>	<u>(984)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<u><b>2 310</b></u>	<u><b>2 310</b></u>	<u><b>1 200</b></u>	<u><b>1 200</b></u>
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	189	189	(368)	(368)
<i>Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu</i>	(30)	(30)	-	-
Podatek dochodowy	(441)	(441)	(249)	(249)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<u><b>2 058</b></u>	<u><b>2 058</b></u>	<u><b>583</b></u>	<u><b>583</b></u>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	2 064	2 064	584	584
Udział niekontrolowany	(6)	(6)	(1)	(1)
	<u>2 058</u>	<u>2 058</u>	<u>583</u>	<u>583</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	<u>0,05</u>	<u>0,05</u>	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	2 058	2 058	583	583
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<u>2 058</u>	<u>2 058</u>	<u>583</u>	<u>583</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	2 064	2 064	584	584
Udział niekontrolowany	(6)	(6)	(1)	(1)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020r.**

<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	22 359	(905)	36 411	1 057	63 201
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	905			905
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.	-	-	-	2 064	(6)	2 058
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>22 359</b>	<b>-</b>	<b>38 475</b>	<b>1 051</b>	<b>66 164</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	-	-	-	584	(1)	583
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>-</b>	<b>39 617</b>	<b>3</b>	<b>65 353</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(2 252)	(618)
Zbycie udziałów w jednostkach zależnych	905	-
Odsetki otrzymane	1	4
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	303	(462)
	<u>(1 043)</u>	<u>(1 395)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	(300)	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	125	(133)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(96)	-
Splata odsetek z tytułu leasingu	(30)	-
	<u>(301)</u>	<u>(133)</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b><u>(1 344)</u></b>	<b><u>(1 528)</u></b>
Środki pieniężne na początek okresu	13 444	17 958
Pozostałe aktywa pieniężne	-	-
Różnice kursowe	456	3
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b><u>12 556</u></b>	<b><u>16 433</u></b>

**Octava S.A.**  
**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2020 r.**

**6**

w tys. zł	31.03.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	8	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57	103
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	19 292	19 427
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	17 260	15 602
	<u>36 617</u>	<u>35 141</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Należności pozostałe	46	8
Pożyczki udzielone	4 900	4 900
Dłużne instrumenty finansowe	12 863	12 339
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 827	8 603
	<u>26 636</u>	<u>25 850</u>
<b>Aktywa, razem</b>	<u><b>63 253</b></u>	<u><b>60 991</b></u>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	46 378	44 507
<b>Kapitał własny, razem</b>	<u><b>62 121</b></u>	<u><b>60 250</b></u>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 019	623
	<u><b>1 019</b></u>	<u><b>623</b></u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	113	118
	<u>113</u>	<u>118</u>
Zobowiązania, razem	<u><b>1 132</b></u>	<u><b>741</b></u>
<b>Pasywa, razem</b>	<u><b>63 253</b></u>	<u><b>60 991</b></u>

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.**
**SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2019 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	524	524	519	519
Przychody z tytułu odsetek	82	82	54	54
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(81)	(81)	(50)	(50)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	1 523	1 523	520	520
	<b>2 048</b>	<b>2 048</b>	<b>1 043</b>	<b>1 043</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1	1	2	2
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>2 049</b>	<b>2 049</b>	<b>1 045</b>	<b>1 045</b>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Wynagrodzenia	(114)	(114)	(115)	(115)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(15)	(15)	(21)	(21)
Amortyzacja	(1)	(1)	(1)	(1)
Pozostałe koszty administracyjne	(61)	(61)	(68)	(68)
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(1)	(2)	(2)
	<b>(192)</b>	<b>(192)</b>	<b>(207)</b>	<b>(207)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 857</b>	<b>1 857</b>	<b>838</b>	<b>838</b>
Koszty finansowe (netto)	456	456	3	3
Podatek dochodowy	(442)	(442)	(95)	(95)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 871</b>	<b>1 871</b>	<b>746</b>	<b>746</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b> - podstawowy oraz rozwodniony	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	1 871	1 871	746	746
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>1 871</b>	<b>1 871</b>	<b>746</b>	<b>746</b>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.**

---

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	44 507	60 250
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.	-	-	1 871	1 871
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>46 378</b>	<b>62 121</b>
<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	47 504	63 247
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.	-	-	746	746
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>48 250</b>	<b>63 993</b>



**Sprawozdanie z przepływów pieniężnych  
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2020 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2019 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	1	4
Udzielone pożyczki	-	(500)
Podatek dochodowy	-	(319)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(233)	(224)
	<u>(232)</u>	<u>(1 039)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u>(232)</u>	<u>(1 039)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	8 603	16 202
Różnice kursowe	456	3
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u>8 827</u>	<u>15 166</u>

**Dodatkowe informacje i objaśnienia****za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.**

w tys. zł

**1 Zasady rachunkowości****Podstawa sporządzenia**

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

Na dzień 31 marca 2020 roku różnice między powyższymi zasadami a Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ogłoszonymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) nie mają wpływu na Spółkę.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres zakończony 31 marca 2020 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało ono przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 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.

**Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego**

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

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	31.03.2020	31.03.2019
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp.z o.o.	85,00%	100,00%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o	100,00%	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jasna 1 Sp.k	79,55%	79,55%
Salokin Limited	23,87%	23,87%

Na dzień 31 marca 2020 r. Octava S.A. dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych na kwotę 135 tys. zł. Łączna kwota odpisów wynosi 25,2 mln zł.

Zmiana warunków otoczenia gospodarczego, związana z pojawieniem się epidemii wirusa COVID – 19 może istotnie wpłynąć na potencjalną płynność głównych aktywów Spółki, takich jak majątek Octava FIZAN, udziały w Galerii 7, czy przedmiot zabezpieczenia obligacji CUF posiadanych przez Octava Development. W chwili obecnej, Spółka nie przewiduje istotnego wpływu epidemii wirusa COVID – 19 na opóźnienie prac deweloperskich w Konstancinie i na wynajem powierzchni w budowanym budynku.