

Skonsolidowane wybrane dane finansowe
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.
Przychody z inwestycji	3 253	26 503	766	6 318
Pozostałe przychody operacyjne	468	168	110	40
Koszty operacyjne	(2 761)	(4 646)	(650)	(1 108)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	960	22 025	226	5 251
Zysk (strata) netto	899	19 649	212	4 684
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	900	19 927	212	4 750
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,02	0,47	0,00	0,11
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 769)	125 651	(416)	29 954
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	(446 854)	-	(106 526)
Przepływy pieniężne netto	(1 769)	(321 203)	(416)	(76 572)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Aktywa, razem	72 458	71 405	17 185	17 466
Zobowiązania, razem	5 140	5 677	1 219	1 389
Kapitał własny, razem	67 318	65 728	15 966	16 077
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	65 480	64 683	15 530	15 822
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,57	1,54	0,37	0,38
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,53	1,51	0,36	0,37

Skonsolidowany bilans**na dzień 30 września 2013 r.**

w tys. zł

30.09.2013**31.12.2012****AKTYWA****Aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe	285	343
Nieruchomości inwestycyjne	23 171	23 111
Wartość firmy	1 588	1 588
Wartości niematerialne	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	927	987
Należności pozostałe		94
Dłużne instrumenty finansowe	19 896	
Udziały w spółkach stowarzyszonych	238	-
	46 114	26 132

Aktywa obrotowe

Zapasy	9 701	17 865
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 108	1 074
Dłużne instrumenty finansowe		9 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 535	17 319
	26 344	45 273

Aktywa, razem**72 458 71 405****KAPITAŁ WŁASNY****Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki**

Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 439	21 630
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 762	38 774
	65 480	64 683
Udział niekontrolowany	1 838	1 045

Kapitał własny, razem**67 318 65 728****ZOBOWIĄZANIA****Zobowiązania długoterminowe**

Pozostałe zobowiązania	22	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 879	2 888
	2 901	2 888

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 441	1 774
Przychody przyszłych okresów	220	437
Inne rezerwy i zobowiązania	578	578
	2 239	2 789

Zobowiązania, razem**5 140 5 677****Pasywa, razem****72 458 71 405**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2012 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.
Przychody z inwestycji				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	2 734	12 305	1 838	15 155
Koszty sprzedaży mieszkań	(2 181)	(9 929)	(1 557)	(11 056)
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	100	29	1 485
Przychody z tytułu odsetek	71	345	2 400	11 044
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych	-	63	9 875	9 875
Zyski/straty z inwestycji	328	369	-	-
	952	3 253	12 585	26 503
Pozostałe przychody operacyjne	211	468	41	168
Przychody operacyjne, razem	1 163	3 721	12 626	26 671
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenie firmy zarządzającej	-	-	-	(20)
Wynagrodzenia	(193)	(612)	(567)	(1 787)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(22)	(73)	(20)	(59)
Amortyzacja	(24)	(74)	-	(6)
Pozostałe koszty administracyjne	(426)	(1 543)	(253)	(2 346)
Pozostałe koszty operacyjne	(307)	(459)	(13)	(428)
	(972)	(2 761)	(853)	(4 646)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	191	960	11 773	22 025
Koszty/przychody finansowe (netto)	(192)	(8)	(84)	(123)
Podatek dochodowy	81	(53)	(393)	(2 253)
Zysk (strata) netto	80	899	11 296	19 649
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	76	900	11 369	19 927
Udział niekontrolowany	4	(1)	(73)	(278)
	80	899	11 296	19 649
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,02	0,27	0,47

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	80	899	11 296	19 649
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	107	81	-	-
Inne całkowite dochody netto	107	81	-	-
Całkowite dochody ogółem	187	980	11 296	19 649
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	183	981	11 369	19 927
Udział niekontrolowany	4	(1)	(73)	(278)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Akcje własne do umorzenia	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.						
Saldo na początek okresu	4 279		21 630	38 774	1 045	65 728
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				7		7
Korekta udziałów niekontrolowanych						-
Zakup akcji w jednostkach zależnych			(191)	-	794	603
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	-		-	981	(1)	980
Saldo na koniec okresu	4 279	-	21 439	39 762	1 838	67 318
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.						
Saldo na początek okresu	12 584		98 480	373 776	2 202	487 042
Wykup akcji własnych do umorzenia		(438 634)				(438 634)
Umorzenie akcji własnych	(8 305)	438 634	(75 372)	(354 957)		-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				(135)	(11)	(146)
Korekta udziałów niekontrolowanych				(305)	305	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych			(1 478)		(1 111)	(2 589)
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.			-	19 927	(278)	19 649
Saldo na koniec okresu	4 279	-	21 630	38 306	1 107	65 322

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.
w tys. zł		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(108)	-
Koszt wytworzenia mieszkań	(3 683)	(4 419)
Sprzedaż mieszkań	13 446	13 482
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(16)	-
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	(133)	-
Nabycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych		(2 580)
Zbycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	63	4 203
Nabycie papierów wartościowych	(18 049)	(7 562)
Zbycie papierów wartościowych	9 002	110 000
Odsetki otrzymane	473	20 454
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej		(20)
Podatek dochodowy	(342)	(2 418)
Pozostałe przepływy	(2 422)	(5 489)
	(1 769)	125 651
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup akcji własnych		(438 634)
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek		(8 022)
Odsetki		(198)
	-	(446 854)
Przepływy pieniężne netto	(1 769)	(321 203)
Środki pieniężne na początek okresu	17 319	334 292
Pozostałe aktywa pieniężne	(15)	(4 196)
Różnice kursowe		1
Środki pieniężne na koniec okresu	15 535	8 894

Bilans**na dzień 30 września 2013 r.**

w tys. zł	30.09.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Rzeczowe aktywa trwale	20	14
Wartości niematerialne	-	-
Należności i pożyczki	1 800	3 362
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	108	64
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	45 212	27 095
	47 140	30 535
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	129	105
Pożyczki udzielone	3 108	9 610
Dłużne instrumenty finansowe	-	9 014
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 106	14 317
	14 343	33 046
Aktywa, razem	61 483	63 581
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	45 665	46 930
Kapitał własny, razem	61 408	62 673
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	178
	-	178
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	75	730
	75	730
Zobowiązania, razem	75	908
Pasywa, razem	61 483	63 581

Rachunek zysków i strat**za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.****RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2012 r.	Za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2012 r.
Przychody z inwestycji				
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	100	29	1 486
Przychody z tytułu odsetek	181	764	2 801	12 193
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(109)	(1 084)	-	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-	(437)	9 875	7 396
	72	(657)	12 705	21 075
Pozostałe przychody operacyjne	47	236	-	1
Przychody operacyjne, razem	119	(421)	12 705	21 076
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenie firmy zarządzającej	-	-	-	(20)
Wynagrodzenia	(114)	(347)	(374)	(1 204)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(13)	(39)	(12)	(37)
Amortyzacja	(3)	(6)	(4)	(10)
Pozostałe koszty administracyjne	(231)	(694)	55	(1 151)
Pozostałe koszty operacyjne	(136)	(236)	(13)	(428)
	(497)	(1 322)	(348)	(2 850)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(378)	(1 743)	12 357	18 226
Koszty finansowe (netto)	262	257	(40)	(41)
Podatek dochodowy	76	221	(451)	(2 131)
Zysk (strata) netto	(40)	(1 265)	11 866	16 054
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,00)	(0,03)	0,28	0,38

ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(40)	(1 265)	11 866	16 054
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(40)	(1 265)	11 866	16 054

**Zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Akcje własne do umorzenia	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	-	11 464	46 930	62 673
Podział zysku z 2012	-	-	-	-	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-
Umorzenie akcji własnych	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	-	-	-	(1 265)	(1 265)
Saldo na koniec okresu	4 279	-	11 464	45 665	61 408
Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.					
Saldo na początek okresu	12 584	-	86 836	385 902	485 322
Podział zysku z 2011	-	-	340 949	(340 949)	-
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	(438 634)	-	-	(438 634)
Umorzenie akcji własnych	(8 305)	438 634	(416 321)	(14 008)	-
Całkowite dochody ogółem za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.	-	-	-	16 054	16 054
Saldo na koniec okresu	4 279	-	11 464	46 999	62 742

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.

w tys. zł	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2013 r.	Za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Nabycie papierów wartościowych	-	(7 562)
Zbycie papierów wartościowych	9 002	110 000
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	63	4 203
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(18 619)	(2 580)
Odsetki otrzymane	682	20 601
Udzielone pożyczki	(1 670)	(1 270)
Słacone pożyczki	8 764	898
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	(20)
Podatek dochodowy	(342)	(2 418)
Pozostałe przepływy	(1 076)	(2 860)
	(3 196)	118 992
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup akcji własnych	-	(438 634)
Kredyty i pożyczki otrzymane	-	-
Kredyty i pożyczki spłacone	-	-
Odsetki	-	-
	-	(438 634)
Przepływy pieniężne netto	(3 196)	(319 642)
Środki pieniężne na początek okresu	14 317	330 546
Inne aktywa pieniężne	-	(4 196)
Różnice kursowe	(15)	1
Środki pieniężne na koniec okresu	11 106	6 709

Dodatkowe informacje i objaśnienia**za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2013 r.**

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości**Podstawa sporządzenia**

W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava S.A. postanowiło, iż 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 30 września 2013 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 30 września 2013 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. W związku z opisaną powyżej zmianą zasad rachunkowości, od dnia 1 stycznia 2007 r. zaprzestano stosowania regulacji Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 1995 roku w sprawie szczególnych warunków, którym powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych.

Sprawozdanie finansowe jest sporządzone w tysiącach złotych. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2013 roku odnosi się do skonsolidowanego kwartalnego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej.

Zasady rachunkowości stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

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

W dniu 28 lutego 2013 r. Zarząd Octava S.A. podjął uchwałę w sprawie zmiany polityki rachunkowości odnośnie tworzenia odpisów aktualizujących na naliczone, a jeszcze niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych spółkom zależnym na projekty inwestycyjne. Kwota odpisu utworzonego w 2013 r. w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wynosi 1 084 tys. zł i została wykazana w Rachunku zysków i strat w pozycji "Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek" .

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne i stowarzyszone przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	30.09.2013	31.12.2012
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	99,56%	95,30%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	99,63%	95,40%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Octava Development S.A (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	51,25%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	100,00%	99,75%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	-
Jasna 1 Sp.k.	90,74%	0,00%
Salokin Limited	27,22%	0,00%

Inwestycje w spółki zależne i stowarzyszone w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wykazywane są w cenie nabycia.

W I kwartale 2013 r. Spółka nabyła 48% akcji Spółki Octava Development S.A (dawniej Aussie S.A.) oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość akcji Octava Development S.A (dawniej Aussie S.A.) na kwotę 500 tys. zł.

W dniu 8 kwietnia 2013 r. została zawarta umowa kupna 254 (4,2%) udziałów w spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz 156 (4,2%) udziałów w spółce Międzyrzecze Sp. z o.o. od Black Lion Fund S.A.

W dniu 15 maja 2013 roku Spółka przystąpiła jako komandytariusz do spółki komandytowej Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Spółka komandytowa, wnosząc do spółki wkład pieniężny w wysokości 5.125 tys. zł. Dnia 30 lipca 2013 roku Octava S.A. zwiększyła swój udział w kapitale zakładowym spółki Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 12 Sp.k. o kwotę 12.315 tys. złotych.

W dniu 1 października 2013 r. Octava S.A. zbyła 42 tys. udziałów spółki Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. o łącznej wartości 2.100 tys. zł, w celu ich umorzenia.