

Skonsolidowane wybrane dane finansowe**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.
Przychody z inwestycji	968	7 669	233	1 837
Pozostałe przychody operacyjne	92	198	22	47
Koszty operacyjne	(925)	(1 696)	(223)	(406)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	135	6 171	32	1 478
Zysk (strata) netto	60	4 720	14	1 131
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	67	4 763	16	1 141
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	125 843 667	42 786 848	125 843 667
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,04	0,00	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	7 196	6 261	1 732	1 500
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	(1 943)	-	(465)
Przepływy pieniężne netto	7 196	4 318	1 732	1 034
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
Aktywa, razem	70 833	71 405	16 956	17 466
Zobowiązania, razem	5 442	5 677	1 303	1 389
Kapitał własny, razem	65 391	65 728	15 654	16 077
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	64 824	64 683	15 518	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)	1,53	1,54	0,37	0,38
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,52	1,51	0,36	0,37

Octava NFI S.A.
Skonsolidowany bilans
na dzień 31 marca 2013 r.

2

w tys. zł	31.03.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	320	343
Nieruchomości inwestycyjne	23 131	23 111
Wartość firmy	1 588	1 588
Wartości niematerialne	9	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	922	987
Należności pozostałe	844	94
	26 814	26 132
Aktywa obrotowe		
Zapasy	15 218	17 865
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 286	1 074
Dłużne instrumenty finansowe	3 015	9 015
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 500	17 319
	44 019	45 273
Aktywa, razem	70 833	71 405
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 697	21 630
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	38 848	38 774
	64 824	64 683
Udział niekontrolowany	567	1 045
Kapitał własny, razem	65 391	65 728
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 881	2 888
	2 881	2 888
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 582	1 774
Kredyty i pożyczki		
Przychody przyszłych okresów	37	437
Inne rezerwy i zobowiązania	942	578
	2 561	2 789
Zobowiązania, razem	5 442	5 677
Pasywa, razem	70 833	71 405

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.
Przychody z inwestycji				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	3 376	3 376	2 181	2 181
Koszty sprzedaży mieszkań	(2 689)	(2 689)	-	-
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	80	80	1 303	1 303
Przychody z tytułu odsetek	138	138	4 185	4 185
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych	63	63	-	-
	<u>968</u>	<u>968</u>	<u>7 669</u>	<u>7 669</u>
Pozostałe przychody operacyjne	92	92	198	198
Przychody operacyjne, razem	<u>1 060</u>	<u>1 060</u>	<u>7 867</u>	<u>7 867</u>
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenie firmy zarządzającej	-	-	(20)	(20)
Wynagrodzenia	(204)	(204)	(603)	(603)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(24)	(24)	(19)	(19)
Amortyzacja	(27)	(27)	(3)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(353)	(353)	(1 038)	(1 038)
Pozostałe koszty operacyjne	(317)	(317)	(13)	(13)
	<u>(925)</u>	<u>(925)</u>	<u>(1 696)</u>	<u>(1 696)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>6 171</u>	<u>6 171</u>
Koszty finansowe (netto)	(17)	(17)	17	17
Podatek dochodowy	(58)	(58)	(1 468)	(1 468)
Zysk (strata) netto	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>4 720</u>	<u>4 720</u>
Przypisany:				
Akcjonariuszom Spółki	67	67	4 763	4 763
Udział niekontrolowany	(7)	(7)	(43)	(43)
	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>4 720</u>	<u>4 720</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	60	60	4 720	4 720
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	-	-	-
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>4 720</u>	<u>4 720</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Spółki	67	67	4 763	4 763
Udział niekontrolowany	(7)	(7)	(43)	(43)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Wynik finansowy	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	21 630	38 774	1 045	65 728
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	7		7
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	67	-	(471)	(404)
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	-		67	(7)	60
Saldo na koniec okresu	4 279	21 697	38 848	567	65 391
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.					
Saldo na początek okresu	12 584	98 480	373 776	2 202	487 042
Zakup akcji w jednostce zależnej	-	(1 471)	-	(1 110)	(2 581)
Korekty dot. lat poprzednich	-	-	(135)	(13)	(148)
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.	-		4 763	(43)	4 720
Saldo na koniec okresu	12 584	97 009	378 404	1 036	489 033

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Koszt wytworzenia mieszkań	(652)	(3 025)
Sprzedaż mieszkań	4 092	6 672
Zbycie papierów wartościowych	6 000	-
Nabycie akcji w jednostkach zależnych	(1 181)	(2 580)
Zbycie akcji w jednostkach zależnych	63	-
Odsetki otrzymane	232	7 351
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	(20)
Podatek dochodowy	(334)	(626)
Pozostałe przepływy	(1 024)	(1 511)
	7 196	6 261
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek		(1 813)
Odsetki		(130)
	-	(1 943)
Przepływy pieniężne netto	7 196	4 318
Środki pieniężne na początek okresu	17 319	334 292
Pozostałe aktywa pieniężne	(15)	(3 167)
Różnice kursowe	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	24 500	335 443

Bilans**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

w tys. zł	31.03.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	12	14
Należności i pożyczki	3 482	3 362
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	254	64
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	26 999	27 095
	30 747	30 535
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	804	105
Pożyczki udzielone	5 013	9 610
Dłużne instrumenty finansowe	3 015	9 014
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22 382	14 317
	31 214	33 046
Aktywa, razem	61 961	63 581
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Pozostałe kapitały	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	45 674	46 930
Kapitał własny, razem	61 417	62 673
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania długoterminowe		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	199	178
	199	178
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	345	730
	345	730
Zobowiązania, razem	544	908
Pasywa, razem	61 961	63 581

Rachunek zysków i strat**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.****RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

w tys. zł

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.	Za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012 r.
Przychody/koszty z inwestycji				
Przychody z innych papierów wartościowych	80	80	1 304	1 304
Przychody z tytułu odsetek	328	328	4 564	4 564
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(1 035)	(1 035)		
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	(437)	(437)	-	-
	(1 064)	(1 064)	5 868	5 868
Pozostałe przychody operacyjne	71	71	1	1
Przychody operacyjne, razem	(993)	(993)	5 869	5 869
Koszty operacyjne				
Wynagrodzenie firmy zarządzającej	-	-	(20)	(20)
Wynagrodzenia	(114)	(114)	(409)	(409)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(12)	(12)	(12)	(12)
Amortyzacja	(2)	(2)	(3)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne	(220)	(220)	(562)	(562)
Pozostałe koszty operacyjne	(83)	(83)	(13)	(13)
	(431)	(431)	(1 019)	(1 019)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 424)	(1 424)	4 850	4 850
Koszty finansowe (netto)	-	-	(1)	(1)
Podatek dochodowy	168	168	(946)	(946)
Zysk (strata) netto	(1 256)	(1 256)	3 903	3 903
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,03)	(0,03)	0,03	0,03

ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(1 256)	(1 256)	3 903	3 903
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	(1 256)	(1 256)	3 903	3 903

**Zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

w tys. zł	31.03.2013			
	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Wynik finansowy	Razem
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	46 930	62 673
Podział zysku z 2012	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	-	-	(1 256)	(1 256)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 464	45 674	61 417
Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.				
Saldo na początek okresu	12 584	86 836	385 902	485 322
Podział zysku z 2011	-	340 949	(340 949)	-
Całkowite dochody ogółem za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.	-	-	3 903	3 903
Saldo na koniec okresu	12 584	427 785	48 856	489 225

**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

w tys. zł	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2013 r.	Za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2012 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Zbycie papierów wartościowych	6 000	-
Nabycie papierów wartościowych	-	-
Zbycie udziałów w spółkach zależnych	63	-
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(1 181)	(2 580)
Odsetki otrzymane	262	7 446
Dywidendy otrzymane	-	-
Splaty pożyczek	3 753	698
Udzielone pożyczki	(150)	(250)
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	-	(20)
Podatek dochodowy	(334)	(626)
Pozostałe przepływy	(333)	(871)
	8 080	3 797
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	-	-
	-	-
Przepływy pieniężne netto	8 080	3 797
Środki pieniężne na początek okresu	14 317	330 546
Inne aktywa pieniężne	(15)	(3 167)
Różnice kursowe		-
Środki pieniężne na koniec okresu	22 382	331 176

Dodatkowe informacje i objaśnienia**za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2013 r.**

w tys. zł

1 Zasady rachunkowości**Podstawa sporządzenia**

W dniu 31 października 2006 r. Walne Zgromadzenie Octava NFI S.A. postanowiło, iż Spółka poczynwszy 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 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 31 marca 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 I 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 NFI 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 I kwartale 2013 r. w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wynosi 1 035 tys. zł i została wykazana w Rachunku zysków i strat w pozycji "Zyski/straty z inwestycji".

Lista znaczących inwestycji w spółki zależne przedstawia się następująco:

	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ (pośrednio i bezpośrednio)	
	31.03.2013	31.12.2012
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	95,30%	95,30%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	95,40%	95,40%
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	100,00%
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%

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

W I kwartale 2013 Spółka nabyła 48,75% akcji spółki Aussie S.A. oraz dokonała odpisu aktualizującego wartość akcji Aussie S.A. na kwotę 500 tys. zł.

Udziały w spółce Galeria 7 objęte są odpisem aktualizującym na kwotę 2.478 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.