

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.
ZA ROK 2013

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

Od pierwszego kwartału 2013 roku, Spółka tworzy odpis aktualizujący na pełną naliczoną lecz nie spłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej. Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk zrealizowany. W opinii Zarządu, wykazywanie zysku naliczonego lecz nie zrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

I. WPROWADZENIE

W 2013 roku działania Zarządu Spółki koncentrowały się na analizie potencjalnych projektów inwestycyjnych oraz na prowadzeniu działań związanych z inwestycją w projekt budowy budynku biurowego przy ulicy Jasnej w Warszawie.

W zeszłym roku Spółka prowadziła intensywne prace związane z projektami deweloperskimi, które mogą wiązać się z inwestycjami kapitałowymi w przyszłości. Ponadto, Spółka aktywnie analizuje pod kątem inwestycyjnym rynek, pojedyncze projekty i portfele obejmujące istniejące nieruchomości komercyjne.

Przed końcem roku 2014 oczekiwana jest realizacja z inwestycji przy ul. Jasnej w Warszawie, gdzie Spółka zainwestowała ok. 17,5 mln zł.

Ponadto, w 2013 roku Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava, z wyjątkiem tych realizowanych przez Aussie Development Bluszczowa i Aussie Development Przemysłowa, w których w związku ze sprzedażą mieszkań, odnotowano wpływ gotówki. W 2013 roku rozpoczęta została budowa budynku mieszkalnego przez spółkę Aussie Development Cyprysowa na łączną liczbę ok. 70 mieszkań. Do końca grudnia 2013 zawarto 22 umowy przedwstępne sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktu notarialnego.

II. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

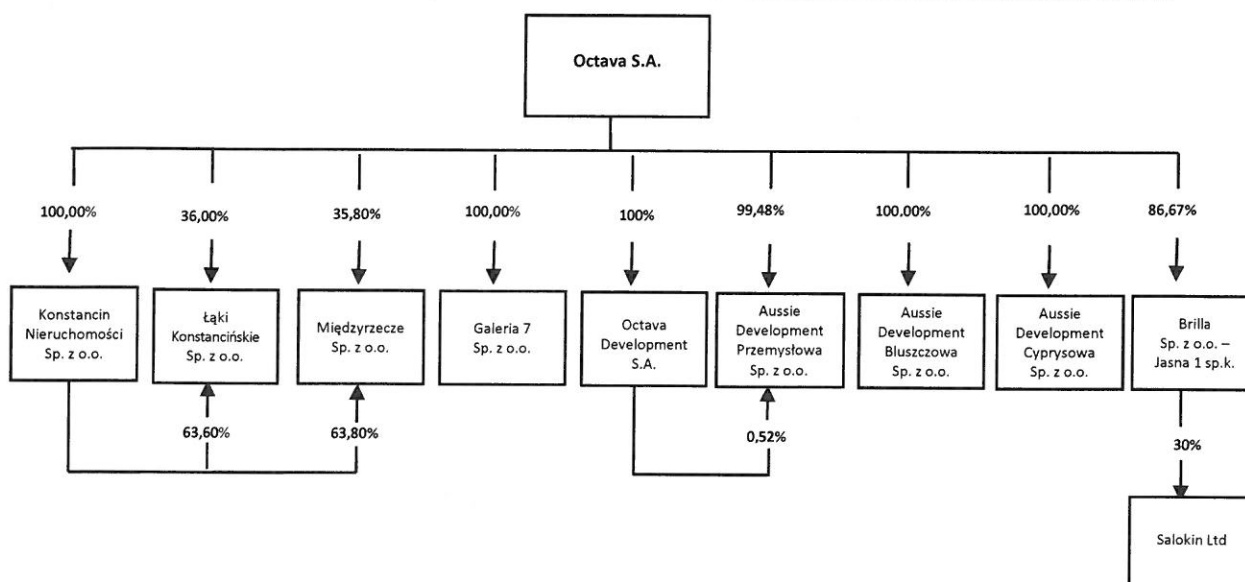
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

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

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

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)
- Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. (ADP)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)

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



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. W chwili obecnej Octava, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjną, biurową lub mieszkaniową. Na koniec 2013r. otoczenie komercyjne nie daje podstaw do realizacji projektu.
- **Octava Development S.A. (dawna Aussie S.A.)** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało do sprzedania 10 lokali mieszkalnych.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało na sprzedania 3 lokale mieszkalne.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka posiada działkę wraz z pozwoleniem na budowę ok. 4,4 tys. m kw. PUM.
- **Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. Spółka jest wehikułem inwestycyjnym stworzonym w celu inwestycji w projekt budowy małego biurowca w Warszawie o powierzchni najmu ok 6 tys. m kw.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania istnieje teoretyczna możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej ok. 8,5 tys. metrów kwadratowych. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

III. OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNAČĄCYCH UMÓW

W maju 2013 roku Octava przystąpiła jako komandytariusz do spółki Jasna 1, wnosząc wkład w wysokości 5,1 mln PLN. Następnie, zgodnie z zapowiedziami, w lipcu 2013 roku, Octava zwiększyła swoje zaangażowanie finansowe w spółce poprzez zwiększenie wkładu komandytariusza do kwoty 17,5 mln PLN.

W maju 2013 roku Jasna 1 nabyła 30% udziałów i obligacji wyemitowanych przez Salokin Ltd, jedyne go akcjonariusza Jasna Residence Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA („Jasna Residence”), zaś w sierpniu Jasna 1 nabyła 3.250.000 obligacji spółki Jasna Residence za kwotę 3,25 mln Euro.

Wcześniej, Jasna 1 przystąpiła wraz z Jasna Residence oraz Bankiem Zachodnim WBK S.A. („BZ WBK”) do umowy podporządkowania wierzytelności, której przedmiotem jest podporządkowanie wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Jasna Residence obligacji względem wierzytelności przysługujących BZ WBK z tytułu udzielonego Jasna Residence kredytu budowlanego.

W październiku 2013 roku spółka zależna – Jasna 1 zawarła ze spółką Jasna Residence Sp. z o.o. umowę poręczenia, na podstawie której Jasna 1 uzyskuje poręczenie za zobowiązania spółki Jasna Residence z tytułu obligacji Jasna Residence nabytych przez Jasna 1. Dodatkowe informacje dotyczące przedmiotowych transakcji i umów zostały opisane w raportach bieżących opublikowanych przez Octavę w ubiegłym roku.

W styczniu 2013 roku Octava podpisała warunkową umowę nabycia od Black Lion Fund S.A. 254 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie oraz 156 udziałów w spółce Międzyrzecze sp. z o.o. Transakcja została sfinalizowana w kwietniu 2013r. Tym samym, pośredni i bezpośredni udział Octava w spółkach konstancińskich wzrósł odpowiednio do 99,60% w spółce Łąki Konstancińskie i 99,60% w spółce Międzyrzecze.

Ponadto, w styczniu 2013 roku Octava odkupiła od pozostałego akcjonariusza akcje spółki Octava Development (dawniej Aussie S.A.) zwiększając swój udział w spółce do 100%.

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2014 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w Chełmie i Lublinie;
- realizacja projektu budowy mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

W ocenie Zarządu zewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju jest przede wszystkim ogólna sytuacja na rynku budowlanym, nieruchomościowym i finansowym, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju.

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec 2013 roku wynosiły 64,6 mln zł, zaś aktywa netto 60,5 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,41 zł.

Kwota posiadanej w Grupie gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 19,8 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych oraz dłużnych instrumentów finansowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec 2013 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała stratę netto w kwocie 6,7 mln zł. Głównym powodem były zmiany wyceny nieruchomości w portfelu. Na ten wynik największy wpływ miało obniżenie w księgach wartości nieruchomości w spółkach celowych: Łąki Konstancińskie (zmniejszenie o 3 mln zł); Międzyrzecze (zmniejszenie o 2 mln zł); Galeria 7 (zmniejszenie o 2,8 mln zł).

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W 2013 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 2,2 mln zł.

Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań.

Główne pozycje wypływów to wydatki na nabycie papierów wartościowych wyemitowanych przez spółki portfelowe.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę.

Zgodnie z nową wyceną dokonaną na zlecenie Zarządu wartość księgowa wycenianych nieruchomości przedstawia się następująco:

Galeria 7 – 6,3 mln zł,

Łąki Konstancińskie – 5,4 mln zł,

Międzyrzecze – 2,8 mln zł

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

Aktywa Octavy na koniec 2013 roku wyniosły 58,9 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 58,6 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią udziały w projektach nieruchomościowych oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Na 31 grudnia 2013 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 4,0 mln zł. Główną przyczyną starty był odpis aktualizujący wartości udziałów w Galeria7 Sp. z o.o. w kwocie 2,8 mln zł. W 2013r. Spółka zrealizowała istotną obniżkę kosztów operacyjnych w porównaniu z rokiem poprzednim.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartości księgowe inwestycji Spółki w spółkach zależnych (tys. zł) :

Spółka	Akcje / Udziały	Pożyczki	Razem:
Spółki Konstancińskie	10 900	400	11 300
Octava Development SA	834	0	834
ADB	5	0	5
ADP	1 492	0	1 492
ADC	50	2 988	3 038
Galeria 7	6 840	0	6 840
Brilla – Jasna 1	17 439	0	17 439
razem:	37 560	3 388	40 948

VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z wdrożeniem projektów nieruchomościowych:
 - ryzyko recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - bankowe ograniczenia w udzielaniu kredytów mogą skutkować utrudnieniami w finansowaniu projektów deweloperskich;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi w odniesieniu do regulacji budowlanej.
- rozbudowana działalność legislacyjna władzy wykonawczej i ustawodawczej, wzmocniona światowymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Spółki, a tym samym zmniejszeniem jej rentowności.

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

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

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

IX. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG

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

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ TRANSKACJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie sprawozdawczym, poza transakcjami opisanymi w punkcie III, XII i XIV, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W 2013 roku nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

XII. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

W kwietniu i w czerwcu 2013 r. Octava udzieliła spółce zależnej Aussie Development Cyprysowa pożyczki w łącznej kwocie 1,58 mln zł, które ADC spłaciła w listopadzie 2013 roku.

Ponadto, w okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

XIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

XIV. INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY, EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W październiku oraz grudniu 2013 roku Octava zbyła celem umorzenia 99.900 udziałów w spółce zależnej ADB o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości 4.995.000 zł.

Ponadto, w okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie wypłacały dywidendy, nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

XV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

XVI. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

XVII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

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

XVIII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

XIX. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2013 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

XX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2013 ROKU

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu oraz w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Tym samym, skład Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava SA	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Rada Nadzorcza Octava SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku

Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku

XXI. ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ UPRAWNIENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

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

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

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

XXII. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY SPÓŁKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2013 roku Spółka nie zawierała umów z członkami Zarządu.

XXIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2013 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	180.000
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	18.000
Wiktor Sliwinski	18.000
Arkadiusz Chojnacki	18.000
Iain Gunn	18.000
Bogdan Kryca	18.000
Andrzej Wieczorkiewicz	18.000

XXIV. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za 2013 rok przedstawiał się następująco:

- Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu w rozumieniu art. 160 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, posiada 821.386 akcji Octava S.A.
W poprzednim okresie sprawozdawczym Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu posiadała 821.386 akcji Spółki.
- Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili faktu posiadania akcji Spółki;

XXV. SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

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

Stan na dzień przekazania raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: - Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

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

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

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

XXVI. PODMIOT DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

W dniu 18 kwietnia 2013 roku Spółka zawarła z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3654 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 63,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za kwotę 35,5 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 28,4 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

W dniu 22 czerwca 2012 roku Spółka zawarła z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3654 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Octava oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 63,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej za kwotę 35,5 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 28,4 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

XXVII. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVIII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W kwietniu 2013 roku Octava sfinalizowała transakcję nabycia od Black Lion Fund S.A. 254 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie oraz 156 udziałów w spółce Międzyrzecze sp. z o.o. Tym samym, pośredni i bezpośredni udział Octava w spółkach konstancińskich wzrósł odpowiednio do 99,60% w spółce Łąki Konstancińskie i 99,60% w spółce Międzyrzecze.

Ponadto, w styczniu 2013 roku Octava odkupiła od pozostałego akcjonariusza akcje spółki Octava Development (dawniej Aussie S.A.) zwiększając swój udział w spółce do 100%.

XXIX. POLITYKA INWESTYCYJNA

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

W przypadku projektów niedeweloperskich realizacja wartości może następować poprzez długoterminowe czerpanie korzyści z bieżących przepływów finansowych oraz repozycjonowanie pozyskanych nieruchomości.

XXX. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

XXXI. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W lutym br. Octava zbyła celem umorzenia 20.000 udziałów w spółce zależnej ADP o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości 1.000.000 zł.

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

XXXII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1) Zbiór zasad, któremu podlega emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny:	
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW; http://corp-gov.gpw.pl	
2) Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia:	
Część I - Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych	
Zasada	Komentarz
<p>1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: http://nasz.model.gpw.pl; - zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej; - umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej; 	<p>Stosowane dotychczas zasady polityki informacyjnej, zdaniem Spółki, spełniają kryterium przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej.</p>
<p>5. Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).</p>	<p>Spółka nie zamierza przyjmować odrębnego dokumentu dot. polityki wynagrodzeń i zachowa w tej kwestii elastyczność.</p>
<p>9. GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.</p>	<p>Spółka będzie się starała, aby zapewnić we władzach Spółki udział osób kompetentnych niezależnie od ich płci, rasy czy wyznania.</p>
<p>12. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału</p>	<p>W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie</p>

w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków będzie stosowała tej zasady. komunikacji elektronicznej polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Część II - Dobre Praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych

Zasada	Komentarz
<p>1.6. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki</p>	<p>Zasada ta stosowana będzie przez Zarząd Spółki z zastrzeżeniem, że na stronie internetowej Spółki zamieszczane będą sporządzone przez radę nadzorczą roczne sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, a także wymagane art. 382 § 1 k.s.h. sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty. Zastrzeżenie to wynika z niestosowania Zasady nr 1 zawartej w Części III.</p>
<p>1.9a). Spółka zamieszcza na stronie internetowej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo</p>	<p>W ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych dotyczących Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących Walnych Zgromadzeń.</p>
<p>1.11. Powzięte przez zarząd na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki</p>	<p>Zarząd będzie stosować tę zasadę wyłącznie, jeżeli członkowie Rady Nadzorczej złożą oświadczenia w tym zakresie.</p>
<p>2. Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1.</p>	<p>Wersja angielska strony internetowej Spółki obejmuje jedynie część informacji udostępnionych w języku polskim, w tym również dane dotyczące Spółki, kursu akcji, danych finansowych oraz prowadzonych inwestycji. Dokumenty korporacyjne Spółki udostępnione są w polskiej wersji językowej.</p>

Część III - Dobre Praktyki stosowane przez członków Rad Nadzorczych

Zasada	Komentarz
<p>1. Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, 3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia. 	<p>Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Octava SA, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy; – sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku albo pokrycia straty za rok obrotowy.
<p>6. Przynajmniej dwóch członków RN powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej)</i>. Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym</p>	<p>Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p>

Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonania 5% i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

8. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do *Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych (...)*

Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.

Część IV - Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy

Zasada

Komentarz

1. Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.

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

9. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby Stanować zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.

W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady.

10. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na:

W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółki nie będzie stosował tej zasady.

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

3) Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych;

Za system kontroli wewnętrznej i nadzorowanie procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Octava SA są:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych,
- bieżący wewnętrzny nadzór nad pracą biura rachunkowego,
- przegląd miesięcznych Raportów Finansowych Spółki, w tym miesięcznego budżetu gotówkowego,
- wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 15% wartości netto aktywów Spółki,
- autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

W trakcie roku Zarząd analizuje okresowe sprawozdania finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Analizie podlegają również na

bieżąco sporządzane przez biuro rachunkowe miesięczne Raporty Finansowe, w celu eliminowania i korygowania jakichkolwiek błędów. Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Po zakończeniu przeglądu lub badania sprawozdania finansowe są przekazywane członkom Rady Nadzorczej.

4) Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji, ich procentowy udział w kapitale zakładowym, liczba głosów z nich wynikających i ich procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w ogólnej liczbie głosów
Grupa Kapitałowa:		
Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

5) Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień:

Brak

6) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych:

Brak

7) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych:

Brak

8) Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji:

Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Spółki znajduje się na stronie internetowej Spółki: www.octava.com.pl;

9) Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki:

Zasady zmiany statutu oparte są o zapisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki; Uchwały w sprawie zmian statutu zapadają większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów. Uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą;

10) Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa:

Zasady działania Walnego Zgromadzenia podlegają Regulaminowi Walnych Zgromadzeń. Treść Regulaminu znajduje się na stronie internetowej Spółki: www.octava.com.pl;

11) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych oraz ich komitetów:

Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej w 2013r. :


imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava S.A.	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Rada Nadzorcza Octava S.A.	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku

Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Octava S.A.

Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2013 roku

Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi, zaś zasady działania Komitetu Audytu podlegają Regulaminowi Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej, Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Spółki znajduje się na stronie internetowej Spółki www.octava.com.pl



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 14 marca 2014 roku