

Octava S.A.

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.**

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	3
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	4
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	5
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	7
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	9
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10 - 37
Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego	38 - 48

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesięcy zakończony	Za okres 6 miesięcy zakończony	Za okres 6 miesięcy zakończony	Za okres 6 miesięcy zakończony
	30.06.2022 r.	30.06.2021 r.	30.06.2022 r.	30.06.2021 r.
Przychody i straty z inwestycji	547	(745)	118	(164)
Pozostałe przychody operacyjne	573	451	123	99
Koszty operacyjne	(1 105)	(1 117)	(238)	(246)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15	(1 411)	3	(310)
Zysk (strata) netto	(561)	(1 439)	(121)	(316)
			-	-
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(618)	(1 254)	(133)	(276)
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):	(0,01)	(0,03)	(0,00)	(0,01)
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,01)	(0,03)	(0,00)	(0,01)
			-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 144)	(29)	(246)	(6)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	579	(1 961)	125	(431)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(919)	795	(198)	175
Przepływy pieniężne netto	(1 484)	(1 195)	(320)	(263)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa, razem	88 741	89 392	18 959	19 436
Zobowiązania, razem	25 119	25 209	5 367	5 481
Kapitał własny, razem	63 622	64 183	13 593	13 955
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	61 462	62 080	13 131	13 497
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)	1,49	1,50	0,32	0,33
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,44	1,45	0,31	0,32

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł	Nota	30.06.2022	31.12.2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe		59 312	60 346
Rzeczowe aktywa trwałe	1	-	4
Wartości niematerialne	3	27	12
Nieruchomości inwestycyjne	2	39 914	39 825
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	124	599
Pożyczki udzielone	6	700	1 850
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	18 547	18 056
Aktywa obrotowe		29 429	29 046
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	1 693	1 685
Pożyczki udzielone	6	1 850	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6	21 156	21 156
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	11	4 730	6 205
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		29 429	29 046
Aktywa, razem		88 741	89 392
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	12	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		22 113	24 228
Pozostałe kapitały rezerwowe		65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		35 005	33 508
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		61 462	62 080
Udziały niekontrolujące		2 160	2 103
Kapitał własny, razem		63 622	64 183
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe		14 773	14 849
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	13	2 486	2 489
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 705	3 492
Pożyczki i kredyty długoterminowe	8	8 317	8 180
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	9	958	381
Inne zobowiązania długoterminowe	13	307	307
Zobowiązania krótkoterminowe		10 346	10 360
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13	269	309
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	8	1 261	1 235
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	13	5	5
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	7	8 811	8 811
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		10 346	10 360
Pasywa, razem		88 741	89 392

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022r.**
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.
Przychody i straty z inwestycji	14		
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		547	(745)
Przychody operacyjne	15		
Przychody z wynajmu nieruchomości		561	448
Pozostałe przychody operacyjne		12	3
Koszty operacyjne			
Koszty świadczeń pracowniczych		(315)	(333)
Amortyzacja		(7)	(4)
Pozostałe koszty administracyjne		(770)	(776)
Pozostałe koszty operacyjne	16	(13)	(4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		15	(1 411)
Koszty/przychody finansowe (netto)	17	(889)	(368)
Zysk (strata) brutto		(874)	(1 779)
Podatek dochodowy	18	313	340
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(561)	(1 439)
Zysk (strata) netto		(561)	(1 439)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(618)	(1 254)
Udziałowcom niekontrolującym		57	(185)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:	19	(0,01)	(0,03)
z działalności kontynuowanej		(0,01)	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,01)	(0,03)
z działalności kontynuowanej		(0,01)	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 786 848	42 786 848
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto		(561)	(1 439)
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody ogółem		(561)	(1 439)
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Spółki		(618)	(1 254)
Udział niekontrolowany		57	(185)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022r.**
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem Kapitał własny
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	24 228	65	33 508	62 080	2 103	64 183
Zysk netto	-	-	-	(618)	(618)	57	(561)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	-	-	-	(618)	(618)	57	(561)
Inne zmiany	-	(2 115)	-	2 115	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 115)	-	1 497	(618)	57	(561)
Saldo na koniec okresu	4 279	22 113	65	35 005	61 462	2 160	63 622
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	24 228	65	31 324	59 896	2 497	62 393
Zysk netto	-	-	-	(1 254)	(1 254)	(185)	(1 439)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	-	-	-	(1 254)	(1 254)	(185)	(1 439)
Inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	(1 254)	(1 254)	(185)	(1 439)
Saldo na koniec okresu	4 279	24 228	65	30 070	58 642	2 312	60 954

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022r.**

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 144)	(29)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	-	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 150)	(16)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	6	-
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 144)	(16)
Podatek dochodowy	-	(13)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	579	(1 961)
Nabycie wierzytelności	-	(1 000)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(72)	(1 646)
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	651	685
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(919)	795
Odsetki	(223)	(88)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	292	1 764
Wypływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	(862)	(550)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(200)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(126)	(126)
Pozostałe przepływy	-	(5)
Przepływy pieniężne netto	(1 484)	(1 195)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	9	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 475)	(1 195)
Środki pieniężne na początek okresu	6 205	7 953
Środki pieniężne na koniec okresu	4 730	6 758

Octava S.A.
Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2022 r.

6

w tys. zł	Nota	30.06.2022	Dane przekształcone 31.12.2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe		34 875	35 170
Rzeczowe aktywa trwałe	1	1 168	1 371
Wartości niematerialne	2	27	12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	112	420
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	14 613	15 311
Pożyczki udzielone	6	408	-
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	18 547	18 056
Aktywa obrotowe		24 521	25 650
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	18	7
Pożyczki udzielone	6	9 284	9 134
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	12 344	12 344
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7	2 875	4 165
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		24 521	25 650
Aktywa, razem		59 396	60 820
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		12 458	14 573
Pozostałe kapitały		40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		39 467	38 693
Kapitał własny, razem		56 244	57 585
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe		2 637	2 736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	1 383	1 290
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	10	1 254	1 446
Zobowiązania krótkoterminowe	10	515	499
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		136	129
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu		379	370
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		515	499
Pasywa, razem		59 396	60 820

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.**
SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2022 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2021 r.
Przychody i straty z inwestycji	11		
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych			
Przychody z tytułu odsetek		334	280
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(328)	(280)
Wartości niematerialne		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		(207)	(687)
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	12	28	-
Pozostałe przychody operacyjne		4	2
Koszty operacyjne	13		
Koszty świadczeń pracowniczych		(261)	(260)
Amortyzacja		(207)	(1)
Pozostałe koszty administracyjne		(266)	(178)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(4)	(2)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(907)	(1 126)
Koszty/przychody finansowe (netto)	15	(33)	-
Zysk (strata) brutto		(940)	(1 126)
Podatek dochodowy		(400)	78
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(1 340)	(1 048)
Zysk (strata) netto		(1 340)	(1 048)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:		(0,03)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,03)	(0,02)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,03)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,03)	(0,02)
z działalności zaniechanej		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 786 848	42 786 848
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		-	-

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(1 340)	(1 048)
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Całkowite dochody ogółem	(1 340)	(1 048)

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem Kapitał własny
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	14 573	40	38 693	57 585
Zysk netto	-	-	-	(1 341)	(1 341)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	-	-	-	(1 341)	(1 341)
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 115)	-	774	(1 341)
Saldo na koniec okresu	4 279	12 458	40	39 467	56 244
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	14 573	40	36 707	55 599
Zysk netto	-	-	-	(1 048)	(1 048)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	-	-	-	(1 048)	(1 048)
Inne zmiany	-	-	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	(1 048)	(1 048)
Saldo na koniec okresu	4 279	14 573	40	35 659	54 551

**Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 075)	(1 550)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	(558)	(1 084)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(523)	(453)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	6	-
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 075)	(1 537)
Podatek dochodowy	-	(13)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(224)	-
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(224)	-
Przepływy pieniężne netto	(1 299)	(1 550)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	9	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 290)	(1 550)
Środki pieniężne na początek okresu	4 165	6 086
Środki pieniężne na koniec okresu	2 875	4 536

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 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 Siennej 39, 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 30 czerwca 2022 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	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy 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	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2021 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy 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	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

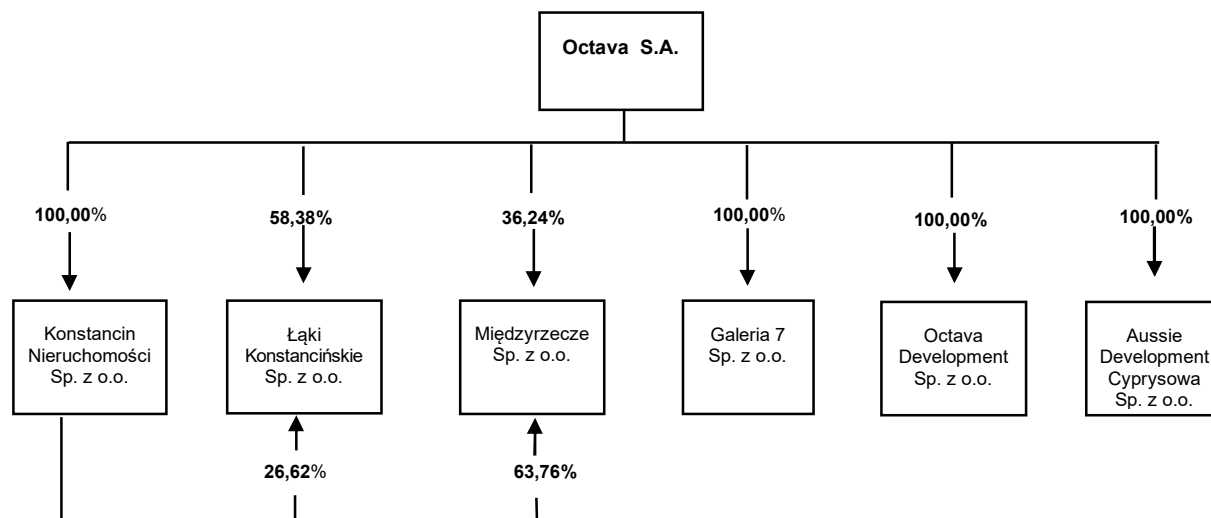
Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej została dokonana metodą pełną.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

W spółce CUF działa likwidator powołany przez sąd, a wszelkie działania podejmowane przez Grupę Kapitałową Octava S.A. służą wyłącznie zabezpieczeniu praw majątkowych powiązanych z posiadanymi obligacjami. Zaangażowanie Grupy Octava S.A. nie podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

Zgodnie z MSSF 10 Octava S.A. nie działa w roli agenta. Jest mocodawcą dla konsolidowanych podmiotów.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 8 września 2022 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 8 września 2022 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 2022 – 30 czerwca 2022
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022
Bogdan Kryca	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022
Paweł Serej	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2022 – 30 czerwca 2022

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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. 2018, poz. 757).

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

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: półrocze 2022 – 4,6427 zł/EUR, półrocze 2021 – 4,5472 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,6806 zł/EUR na dzień 30.06.2022 r. oraz 4,5994 zł/EUR na dzień 31.12.2021 r.

Ewentualne różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w poszczególnych pozycjach tabel mogą różnić się od ich podsumowań z uwagi na algorytm zaokrągleń wartości do pełnych tysięcy złotych.

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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu firmy audytorskiej. Sprawozdanie finansowe podlegało jedynie przeglądowi.

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2022 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Zmiany standardów lub interpretacji

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- Zmiany w MSSF 3, MSR 16, MSR 37 oraz coroczne poprawki do standardów 2018-2020 (*Annual improvements*)

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2021 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Wśród zmian jest m.in. wprowadzenie zakazu pomniejszania kosztu wytworzenia środków trwałych o przychody ze sprzedaży produktów testowych powstałych w procesie tworzenia/uruchamiania środka trwałego.

Grupa stosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 30 czerwca 2021 r. i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. wynikających z obowiązku zastosowania jednolitego europejskiego formatu raportowania ESEF.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

Korekty przedstawiają się następująco:

- w sprawozdaniu z sytuacji finansowej :
 - zrezygnowano z prezentacji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania” w oddzielnej pozycji,
 - przesunięto kwoty z pozycji: „Pożyczki udzielone” i „Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne”, które wykazano łącznie w nowoutworzonej pozycji: „Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy”,
 - „Dłużne instrumenty finansowe” przesunięto do pozycji „Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie”,
 - utworzono pozycję: „Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży”,
 - zmieniono prezentację kapitałów, w ramach której:
 - przesunięto zatrzymane zyski z kapitału zapasowego do pozycji „Niepodzielony zysk (niepokryta strata)”,
 - przesunięto kwoty składające się na kapitał ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej z kapitału zapasowego do pozycji „Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej”,
 - przesunięto kapitał powstały w wyniku umorzenia kapitału podstawowego spółki zależnej, z kapitału zapasowego do pozycji „Pozostałe kapitały rezerwowe”,
 - przesunięto kwoty pozostałych zobowiązań, które do utworzonej pozycji: „Inne zobowiązania długoterminowe”,
 - „Dłużne instrumenty finansowe” przesunięto do pozycji „Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne”
- w sprawozdaniu z wyniku:
 - „Przychody z dłużnych papierów wartościowych” przeniesiono do pozycji „Przychody z tytułu odsetek”,
 - w ramach pozycji „Zyski (straty) z tytułu inwestycji” wyszczególniono „Zyski (straty) ze zbycia inwestycji” i „Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji”,
 - w ramach przychodów operacyjnych wyszczególniono „Przychody z wynajmu nieruchomości”,
 - koszty wynagrodzeń i ubezpieczeń społecznych przeniesiono do nowoutworzonej pozycji „Koszty świadczeń pracowniczych”,
 - zrezygnowano z odrębnej prezentacji kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:
 - zmieniono prezentację wydatków na nabycie nieruchomości inwestycyjnej, które przeniesiono z przepływów środków pieniężnych z działalności operacyjnej do przepływów środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej,
 - odsetki z tytułu depozytów przeniesiono z pozycji „Odsetki otrzymane” do pozycji „Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną”,
 - zrezygnowano z odrębnej prezentacji wypływów na spłatę odsetek z tytułu leasingu, które przeniesiono do pozycji „Spłata zobowiązań z tytułu leasingu”.

Szczegółowy opis przekształceń wraz z uzgodnieniem danych za okres porównawczy zamieszczono w nocie 29 w dodatkowych notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zmiany nie wpłynęły na wartość wyniku finansowego oraz kapitału własnego.

Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022:

Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2021 r. i za I półrocze kończące się 30 czerwca 2022 r.

Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

Wdrożenie standardów nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

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:

- *Zmiana w MSSF 17: Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. wraz z wprowadzonymi poprawkami z dnia 23 listopada 2021 r. ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r.

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2023 r. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

- *Zmiany do MSSF 17: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - dane porównawcze*

Zmiana w MSSF 17 i MSSF 9 została opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2023 roku lub później. Zmiany stanowią opcję przejściową dotyczącą informacji porównawczych o aktywach finansowych prezentowanych przy początkowym zastosowaniu MSSF 17.

Zmiana ma na celu pomóc jednostkom uniknąć tymczasowych niedopasowań księgowych pomiędzy aktywami finansowymi a zobowiązaniami z tytułu umów ubezpieczeniowych, a tym samym poprawić użyteczność informacji porównawczych dla użytkowników sprawozdań finansowych.

Grupa zastosuje zmianę w standardzie od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

- *Zmiana w MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe*

Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- *Zmiany w MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2– Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości i MSR 8 – Definicja wartości szacunkowych*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 12 lutego 2021 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Celem tych zmian jest położenie większego nacisku na ujawnianie istotnych zasad rachunkowości oraz doprecyzowanie charakteru różnic pomiędzy zmianami wartości szacunkowych a zmianami zasad (polityki) rachunkowości.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

Grupa zastosuje zmienione standardy od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiana w MSR 12 Podatek dochodowy: *podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji*

Zmiana w MSR 12 została opublikowana w dniu 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2023 roku lub później. Zmiany doprecyzowują, że zwolnienie dotyczące początkowego ujęcia podatku odroczonego nie ma zastosowania do transakcji, w których w momencie początkowego ujęcia powstają równe kwoty ujemnych i dodatnich różnic przejściowych, a jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji, a tym samym wyjaśniają pojawiające się wątpliwości co do tego, czy zwolnienie to ma zastosowanie do transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji.

Grupa zastosuje zmianę w standardzie od 1 stycznia 2023 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe* opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku, wraz ze zmianami z dnia 15 lipca 2020 roku,
- Zmiana w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* opublikowana w dniu 7 maja 2021 roku,
- Zmiana w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze*, opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

Grupa, niezależnie od charakteru jej zaangażowania w danej jednostce (jednostce, w której dokonano inwestycji), określa swój status jednostki dominującej, oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji.

Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Tak więc Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji;
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności. Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad tą jednostką,

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli wymienionych powyżej.

(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 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 sporządzanej 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 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.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

(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.

(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 odzyskiwaną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwanej.

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.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

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

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe są klasyfikowane do jednej z trzech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są następujące dwa warunki:

- aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu; oraz
- jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od tej kwoty.

Składnik aktywów finansowych jest klasyfikowany do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, gdy:

- celem Grupy jest zarówno utrzymanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów,
- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy bieżącego okresu.

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Test SPPI spełniony
Dłużne instrumenty finansowe – obligacje	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Test SPPI spełniony
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

Grupa dokonuje odpisów utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Spółka powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywoć niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywoć). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Spółka stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Spółka nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywoć w każdym okresie sprawozdawczym.

(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 reklasyfikuje 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 ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według amortyzowanego kosztu. 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 ujmuje 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

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 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 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.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 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 wypływ 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.

(b) Przychody z tytułu najmu

Przychody z najmu obejmują czynsz, opłaty serwisowe oraz opłaty za zarządzanie nieruchomościami a także przychody z handlu nieruchomościami.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

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 odzyskiwanej, 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.

(p) Ustalanie wartości godziwej

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów (lub przekazaniu zobowiązania) uczestnikowi rynku podstawowego. MSSF 13 wprowadza hierarchię ustalania wartości godziwej, opartą na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są sklasyfikowane na poziomie 2 lub poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Grupa klasyfikuje wartość inwestycji w procesie deweloperskim/w budowie na poziomie 3. Ukończone nieruchomości inwestycyjne na poziomie 2 lub 3, w zależności od metod przyjętych przez rzeczoznawców majątkowych lub płynności rynku.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej Grupa ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów.

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 analizie 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.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwale

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2021					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(214)	-	(339)
Wartość netto	-	-	6	-	6
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	-	-	6	-	6
Amortyzacja za okres	-	-	(2)	-	(2)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2021	-	-	4	-	4
Stan na 31.12.2021					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(216)	-	(341)
Wartość netto	-	-	4	-	4
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	-	-	4	-	4
Likwidacja	-	-	(4)	-	(4)
Stan na 30.06.2022	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2022					
Wartość brutto	-	125	216	-	341
Likwidacja	-	(125)	(216)	-	(341)
Wartość netto	-	-	-	-	-

2 Nieruchomości inwestycyjne**2.1 Nieruchomości inwestycyjne**

	30.06.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	39 825	39 385
Wydatki na nowe inwestycje	-	1 450
Sprzedaż nieruchomości	(50)	(134)
Zysk/strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	(909)
Odpisy amortyzacyjne	-	(6)
Pozostałe zmiany	141	43
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(2)	(4)
Stan na koniec okresu	39 914	39 825

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka Galeria 7 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży działki 254/5 Akt Not. 1711/2022.

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych, ul. Lubelska
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny + budynek biurowo usługowy	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2021	2017	2021
Rzeczoznawca	Cresa Polska sp. z o.o.	Cresa Polska sp. z o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski
Metoda wyceny	Podejście dochodowe i podejście porównawcze	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II
Wartość z wyceny	24 064	2 770	10 497
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej	-	-	142
Sprzedaż nieruchomości	-	-	(50)
Wartość na 30.06.2022	24 064	2 770	10 589

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej dla pozostałych nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

2.2 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. Grupa Octava uwzględniła aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy. W związku z takim podejściem prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Wpływ w implementacji MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Octava S.A. na 1 stycznia 2019 roku przedstawia się następująco (kwoty odnoszą się do nowo rozpoznanych aktywów):

	01.01.2019
Rozpoznane prawa do użytkowania składników aktywa	2 508
Rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu	2 508

Zmiany w prawach użytkowania gruntów za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2022 roku oraz 31.12.2021 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2022	31.12.2021
Saldo na BO	2 494	2 499
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(3)	(5)
Saldo na BZ	2 491	2 494

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2022 roku oraz 31.12.2021 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2022	31.12.2021
Saldo na BO	2 494	2 499
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(126)
Zmiana naliczonych odsetek	60	121
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	63	-
Saldo na BZ	2 491	2 494

Grupa dokonała opłat za użytkowanie wieczyste z góry za cały okres w łącznej kwocie 126 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne. W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi. W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięła pod uwagę rodzaj, czas trwania, oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Zastosowana przez Grupę stopa dyskonta wynosi 4,84%. Grupa skorzystała z uproszczenia przewidzianego w MSSF 16, przez zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach.

Okres leasingu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne będzie trwał do 2089 roku.

Wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na zyski zatrzymane i kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r. z uwagi na ujęcie aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w takiej samej wysokości.

Grupa jako leasingobiorca użytkuje także powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Spółka skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że poniższe kwoty są uznane za niskocenne. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmują się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

	Oplata za rok 2022
Umowa najmu powierzchni biurowej	
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	2
Galeria 7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomosci Sp. z o.o.	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1
Octava Development Sp. z o.o.	1
Octava S.A.	14

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2021			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021			
Stan na 1.1.2021	-	-	-
Zakupy	-	12	12
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 31.12.2021	-	12	12

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

Stan na 31.12.2021			
Wartość brutto	-	29	29
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Wartość netto	-	12	12
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022			
Stan na 1.1.2022	-	12	12
Zakupy	-	22	22
Amortyzacja	-	(7)	(7)
Stan na 30.06.2022	-	27	27
Stan na 30.06.2022			
Wartość brutto	-	55	55
Skumulowana amortyzacja	-	(28)	(28)
Wartość netto	-	27	27

	30.06.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)
4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego		
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	110	449
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	14	150
	124	599
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	329	329
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 376	3 163
	2 705	3 492

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	-	20	-	368	388
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	1	74	8	128	211
Stan na 31.12.2021	1	94	8	496	599
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	1	94	8	496	599
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1)	(8)	16	(482)	(475)
Stan na 30.06.2022	-	86	24	14	124

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	343	2 293	16	-	2 652
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	947	(91)	(16)	-	840
Stan na 31.12.2021	1 290	2 202	-	-	3 492
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	1 290	2 202	-	-	3 492
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	93	(880)	-	-	(787)
Stan na 30.06.2022	1 383	1 322	-	-	2 705

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2021	3 492	1 290	2 202
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2022	2 705	1 383	1 322

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

5 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	30.06.2022	31.12.2021
Należności handlowe	1 535	1 608
Należności z tytułu podatków	67	68
Należności netto	1 602	1 676
Rozliczenia międzyokresowe	91	9
	1 693	1 685

6 Aktywa finansowe

6.1. Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2022	31.12.2021
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	21 610	24 252	21 156	21 156
			24 252	21 156	21 156

Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia

OD to spółka, która została powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 36192760000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:

- zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
- hipotekę na nieruchomości wpisanej na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;
- zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
- umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
- umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami;

Sąd Rejonowy w Warszawie wydał postanowienie o rozwiązaniu spółki CUF i ustanowił likwidatora.

W dniu 18 marca 2021 roku została zawarta umowa sprzedaży wierzytelności, na mocy której Opus 2 Investment Sp z o.o. (Cedent) sprzedaje i przenosi na rzecz Octavy Development Sp. z o.o. (Cesjonariusza) a Cesjonariusz kupuje i nabywa od Cedenta wierzytelność w kwocie 1 mln zł. W konsekwencji nieruchomości CUF zostają obciążone hipoteką wpisana na drugim miejscu do kwoty 7 mln złotych oraz hipoteką wpisana na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia” emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisaniem powyższej roszczeniem udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań. Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze współników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje.

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A.). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10,5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

Grupa wycenia obligacje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

6.2. Certyfikaty inwestycyjne:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2022	Razem
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	5 416	255	9 657
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	9	350
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	226	8 540
		11 264	490	18 547

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2021	Razem
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	5 416	2 636	9 402
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	96	341
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	2 330	8 313
		11 264	5 062	18 056

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

Przekształcenie danych porównawczych w związku z doprowadzeniem danych do wyceny TFI na dzień 31.12.2021:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Wycena przedstawiona w sprawozdaniu rocznym	Zmiana do wyceny aktualnej na 31.12.2021 (TFI)	Dane po przekształceniu
seria C - Octava FIZAN				-
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	6 766	2 636	9 402
seria E - Octava FIZAN	185 185	245	96	341
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 983	2 330	8 313
		12 994	5 062	18 056

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2022 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 3 czerwca 2022 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen Towarzystwa zarządzającego funduszem i na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny.

Fundusz OCTAVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu.

Wycena certyfikatów sporządzana jest przez profesjonalny podmiot na zlecenie TFI. Wycena ta oparta jest o wartość księgową aktywów netto, ustaloną przede wszystkim w oparciu o wartość nieruchomości z operatów oraz zobowiązania spółek zależnych. Ponadto podmiot sporządzający wycenę przyjmuje szereg własnych założeń, w tym założenia odnośnie realizowalności aktywów i zobowiązań wynikających z podatku odroczonego.

Tak sporządzoną wycenę należy uznać za trzeci poziom ustalenia wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. W związku z brakiem możliwości ustalenia wartości w oparciu o aktywny rynek, wycena nacechowana jest subiektywnymi danymi wejściowymi, które mogą okazać się błędne.

Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe.

6.3. Pożyczki udzielone w okresie

	30.06.2022	31.12.2021
Brilla Sp. z o.o.	2 550	1 850
	2 550	1 850
Część krótkoterminowa	1 850	-
Część długoterminowa:	700	1 850
od 1 roku do 2 lat	700	1 850
od 2 do 5 lat	-	-
	2 550	1 850

W dniu 24 marca 2022 r. spółka Octava Development Sp. z o.o. udzieliła długoterminową pożyczkę spółce Brilla Sp. z o.o. w kwocie 700 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 7,0% w skali roku. Termin spłaty obu pożyczek przypada na 31 grudnia 2023 r.

W związku z udzieleniem pożyczki w dniu 7 sierpnia 2019 w kwocie 800 tys. zł przez Spółkę Octava Development Sp. z o.o. do podmiotu powiązanego – Brilla Sp. z o.o., została zawarta warunkowa umowa cesji, na mocy której:

1. Brilla Sp. z o.o. (Cedent) oświadcza, że:

a. Jest dzierżawcą pomieszczeń w budynku w postaci Centrum Finansowego, funkcjonującego pod nazwą „Drukarnia” dalej "Budynek", posiadającym nieruchomości położonej w Bydgoszczy:

- przy ul. Jagiellońskiej 1 w Bydgoszczy, o powierzchni 0,2384 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00033297/5,

- przy ul. Gdańskiej 1 w Bydgoszczy, o powierzchni 0,1417 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00171267/5,

- przy ul. Parkowej 1 w Bydgoszczy, działka nr 2, o powierzchni 0,1679 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/0069030/7,

- przy ul. Parkowej 1 w Bydgoszczy, działka nr 19, o powierzchni 0,1023 ha, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr BY1B/00069029/7

b. przysługuje mu prawo do czynszu dzierżawnego w stosunku do Dzierżawcy w związku z obowiązującą Umową Dzierżawy,

c. Umowa Dzierżawy została zawarta na czas nieoznaczony,

d. posiada zobowiązanie do zwrotu sumy pieniężnej na rzecz Cesjonariusza w wysokości 800.000 zł. wraz z należnym [wynagrodzeniem i odsetkami] z tytułu Umowy Pożyczki.

Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

7 Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2022	31.12.2021
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	8 470	8 270	7 047	7 047
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	2 058	2 070	1 764	1 764
			10 340	8 811	8 811

Obligacje wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ryzyko kredytowe związane z obligacjami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Na mocy zawartych porozumień z obligatariuszami, wartość godziwa zobowiązania odzwierciedla udział obligatariusza w zakładanych zyskach z inwestycji CUF.

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

8 Otrzymane pożyczki/kredyty	30.06.2022	31.12.2021
Bank Pekao S.A.	8 347	8 508
GS NOVA Sp. z o.o.	1 028	767
Dominum Capital Sp. z o.o.	203	140
	9 578	9 415

Część krótkoterminowa	1 261	1 235
Część długoterminowa:	8 317	8 180
od 1 roku do 2 lat	645	336
od 2 do 5 lat	7 672	7 844
	9 578	9 415

9 Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	30.06.2022	31.12.2021
Wycena SWAP	958	381
	958	381

Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy.
Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

10 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości na czynniki rynkowe nie ma zastosowania do aktywów Spółki z uwagi na brak ekspozycji na rynkowe stopy procentowe.

11 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30.06.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie	3	4
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	2 369	2 038
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 358	4 163
Razem	4 730	6 205
<i>w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>442</i>	<i>367</i>

12 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2022 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 półrocze 2022:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: -Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%

13 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	2 486	2 489
Zobowiązania z tytułu depozytów	307	307
Pozostałe zobowiązania	-	-
	2 793	2 796

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	99	187
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	46	5
Zobowiązanie z tytułu leasingu	5	5
Rozliczenia międzyokresowe	124	117
Razem	274	314
Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	274	314
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	5	5
od 2 do 5 lat	17	17
powyżej 5 lat	2 771	2 774
	3 067	3 110
14 Przychody i straty z inwestycji	30.06.2022	30.06.2021
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	547	(745)
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w spółkach zależnych</i>	56	(745)
	547	(745)
15 Pozostałe przychody operacyjne	30.06.2022	30.06.2021
Przychody z wynajmu nieruchomości	561	448
Inne	12	3
Pozostałe przychody operacyjne razem	573	451
	30.06.2022	30.06.2021
Przychody ze sprzedaży usług uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:		
- przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomością świadczonych przez spółkę Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnięte przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	37	60
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń wynajmowanych przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	401	308
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	73	55
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnięte przez spółkę Międzyrzecze Sp. z o.o.	21	21
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych przez spółkę Galeria 7 Sp. z o.o.	1	1
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Octava S.A.	28	3
	561	448
16 Pozostałe koszty operacyjne	30.06.2022	30.06.2021
Refakturowane koszty	-	(2)
Pozostałe	(13)	(2)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(13)	(4)
17 Koszty/przychody finansowe netto	30.06.2022	30.06.2021
Odsetki zapłacone	(223)	(7)
Odsetki naliczone	(33)	(14)
Odsetki należne	-	45
Odpis aktualizujący wartość odsetek należnych	(578)	(130)
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(61)	(60)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(3)	(2)
Aktualizacja wartości dłużnych papierów wartościowych	-	(200)
Różnice kursowe	9	-
	(889)	(368)
18 Podatek dochodowy	30.06.2022	30.06.2021
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	313	340
- w tym z tytułu strat podatkowych	-	107
	313	340

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

	30.06.2022	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(1 235)	361
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	491	(95)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	10
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	19
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(185)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(65)
Przejściowe różnice	744	489
Bieżąca strata podatkowa		534
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
	30.06.2021	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(887)	(892)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	1
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(1)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(64)
Przejściowe różnice	887	(2 838)
Bieżąca strata podatkowa	-	(3 783)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	128
Podatek dochodowy według stawki 9 %	-	12
	-	12

19 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

	30.06.2022	30.06.2021
	0,01	(0,03)

Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu

	561	(1 439)
	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.

20 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2022	30.06.2021
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	121	140
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54

21 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W dniu 20 czerwca 2018 r. została zawarta Umowa Opcji pomiędzy Octava S.A., Konstancin-Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., a potencjalnymi inwestorami w Spółce, mające na celu ich zaangażowanie w zwiększenie potencjału inwestycyjnego na terenach Spółki.

Spółka z Grupy Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytowej nr 7/2019 z bankiem Pekao S.A., która dotyczy kredytu nieodnawialnego jako zabezpieczenie kredytu ustanowa została:

- hipoteka umowną 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł na działkach 5/1 oraz 5/3; księga wieczysta nr WA5M/00269147/7.
- sporządzone oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC.
- potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości.
- potwierdzona cesja praw/wierzytelności z kontraktu budowlanego z Generalnym Wykonawcą i związanych z nimi gwarancji wykonawczych i podwykonawczych
- potwierdzona cesja praw/wierzytelności z umów najmu
- potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych, na sumę nie niższą od tej określonej w operacie szacunkowym
- pierwszorzędny zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- pierwszorzędny zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- pierwszorzędny zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł, wraz z pełnomocnictwem i blokadą warunkową i bezwarunkową na tych rachunkach.
- umowa wsparcia przekroczenia kosztów w wysokości minimum 10% wartości Budżetu Projektu zawartą przez Kredytobiorcę, Bank i Octava S.A. jako gwarant lub sponsorobowiązująca do czasu uzyskania PnU i rozliczenia wszystkich kosztów związanych z budową obiektu potwierdzonego przez BIN.
- umowa podporządkowania płatności z tytułu zobowiązań o charakterze finansowym wobec wszystkich podmiotów wraz z cesją praw z pożyczek podporządkowanych przy czym terminy zapadalności tych pożyczek muszą być dłuższe niż zapadalność II transzy.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Zastawę w formie aktu notarialnego do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł. I Gwaranta w formie aktu notarialnego do 100% udzielonego wsparcia tj. 1 408,7 tys. zł.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

tys. zł na nieruchomości na której powstanie finansowany projekt; oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł oraz potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości na okres budowy nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą.

22 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9

Stan na dzień 30.06.2022 r.

Pożyczki udzielone

Certyfikaty inwestycyjne

Długoterm. instrumenty finansowe razem

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Pożyczki udzielone	-	700	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	18 547	-	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	18 547	700	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9

Stan na dzień 30.06.2022 r.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Kredyty i pożyczki udzielone

Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

Krótk. instrumenty finansowe razem

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	4 730	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 626	-	67
Kredyty i pożyczki udzielone	-	1 850	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	29 362	-	67

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Pożyczki udzielone

Certyfikaty inwestycyjne

Dl. instrumenty finansowe razem

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Pożyczki udzielone	-	1 850	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	18 056	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	18 056	1 850	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9

Stan na dzień 31.12.2021 r.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

Instrumenty finansowe razem

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 205	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 617	-	68
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	28 978	-	68

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9

Stan na dzień 30.06.2022 r.

Zobowiązania długoterminowe:

Zobowiązania z tytułu leasingu

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS

Pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu leasingu

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych

Instrumenty finansowe razem

	Zobowiązania finansowe wyceniane wart. godzniej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 486	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	8 317	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	958	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	307	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	223	46
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 261	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Instrumenty finansowe razem	9 769	12 599	46

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

Stan na dzień 31.12.2021 r.*Zobowiązania długoterminowe:*

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	8 180	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 489	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	381	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	307	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	203	106
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 235	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Instrumenty finansowe razem	9 192	12 419	106

23 Ryzyko działalności Grupy

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, które to zostały opisane w nocie 6.1

W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe.

Ryzyko związane z kredytem bankowym, który został udzielony spółce Łąki Konstancińskie dotyczy przede wszystkim stanu wynajmu budynku. W związku z pandemią część potencjalnych najemców wycofała się z podjętych negocjacji. Dodatkowo istnieje ryzyko dotyczące wzrostu oprocentowania. Jednak stopa procentowa kredytu jest zabezpieczona instrumentem IRS. Zmiana o 100 p.p. stopy WIBOR1M doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o około 90 tys. zł.

Ryzyko walutowe – występuje w odniesieniu do środków pieniężnych na rachunku w EUR. W przypadku zmiany kursu EUR o 10%, doprowadziłoby to do zmiany straty przed opodatkowaniem o około 50 tys. zł.

Zdaniem Zarządu, podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Spółki w okresie następnego roku obejmują:

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF, w szczególności ryzyka związane ze zdolnością Grupy do doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości i odzyskania maksymalnych kwot z tej sprzedaży,

- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,

- Ryzyko braku nabywców nieruchomości CUF,

- Ryzyko braku najemców na wolne powierzchnie w nieruchomości CUF,

- Ryzyko wzrastających kosztów budowlanych i ograniczonej dostępności wykonawców w projektach deweloperskich, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7.

Ryzyko te może doprowadzić do zatrzymania lub opóźnienia przygotowywanych projektów deweloperskich lub do spadku ich rentowności,

- Ryzyko braku lub ograniczonego dostępu do finansowania kapitałowego lub bankowego w odniesieniu do projektów deweloperskich przygotowywanych przez Grupę, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7,

- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach CUF, „Faktoria” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.) i „Wałbrzych Centrum” (Galeria 7 Sp. z o.o.).

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Grupy jest nieznaczna, gdyż nabyte i wyemitowane dłużne instrumenty finansowe mają stałe oprocentowanie. Ryzyko rynkowe związane z certyfikatami jest mierzone i zarządzane na poziomie Funduszu przez Towarzystwo zarządzające funduszem.

24 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2022

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

Na dzień 31.12.2021

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

Na dzień 30 czerwca 2022 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe koszty	30.06.2022	30.06.2021
Property Oversight Services Sp. z o.o.	-	10
Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.	-	10

25 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2022 oraz na 31 grudnia 2021 przedstawia się następująco:

	30.06.2022	31.12.2021
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22 113	24 228
Pozostałe kapitały rezerwowe	65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	35 005	33 508
RAZEM	61 462	62 080
Udział niekontrolowany	2 160	2 103

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

Udziałowcem mniejszościowym w spółce zależnej Łąki Konstancińskie jest spółka Feder Sp. z o.o., która poprzez 2.145 udziałów posiada 15% głosów i udziałów w spółce.

Jest to podmiot, który dodatkowo dzierżawi część nieruchomości gruntowej oraz podnajmuje część biura w budynku Faktoria.

26 Polityka zarządzania kapitałem

Grupa zarządza kapitałem poprzez stosowanie zrównoważonej polityki finansowej, której celem jest dostarczanie odpowiednich środków finansowych na rozwój biznesowy przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania i płynności finansowej. Przyjęta przez Grupę praktyka zarządzania kapitałem narzuca utrzymywanie dyscypliny finansowej, zapewniając jednocześnie odpowiednią elastyczność niezbędną do zachowania rentownego rozwoju oraz do realizacji dystrybucji zysku wypracowanego przez Spółkę. Nie istnieją zewnętrzne ograniczenia w dystrybucji kapitału poza tym, że zgodnie z Kodeksem spółek handlowych spółka jest zobowiązana do przekazywania 8% zysków na kapitał zapasowy do czasu osiągnięcia wartości kapitału zapasowego w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego. Grupa zrealizowała ten poziom w poprzednich latach.

27 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2022)	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wyplacone	Należne
	60	-	60
	60	-	60

28 Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

	31.12.2021	Przeplywy pieniężne	Zmiany niepieniężne		30.06.2022
			Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	200	-	(200)	8 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 494	(126)	123	-	2 491

29 Opis przekształceń danych w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy w związku z wdrożeniem ESEF

W wyniku zastosowania nowego formatu ESEF na dzień 31.12.2021 roku Spółka dokonała przekształcenia danych porównywalnych za pierwsze półrocze 2021 roku.

Zmiany nie wpłynęły na wartość wyniku finansowego oraz kapitału własnego.

Szczegółowy opis zmian wraz z uzgodnieniem danych za okres porównawczy zamieszczono poniżej.

Wpływ zastosowania nowego formatu ESEF na sprawozdanie z wyniku za pierwsze półrocze roku 2021:

	Stan na 30.06.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta zastosowania ESEF)	Stan na 30.06.2021 r. (dane przekształcone)
Przychody i straty z inwestycji			
Zyski (straty) z tytułu inwestycji	(745)	745	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji	-	(745)	(745)
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	-	448	448
Pozostałe przychody operacyjne	451	(448)	3
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia	(296)	296	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(37)	37	-
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(333)	(333)
Amortyzacja	(4)	-	(4)
Pozostałe koszty administracyjne	(776)	-	(776)
Pozostałe koszty operacyjne	(4)	-	(4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 411)	-	(1 411)
Koszty/przychody finansowe (netto)	(368)	-	(368)
w tym: Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(61)	61	-
Zysk (strata) netto	(1 779)	-	(1 779)
Podatek dochodowy	340	-	340
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-	-	-
Zysk (strata) netto	(1 439)	-	(1 439)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki	(1 254)	-	(1 254)
Udziałowcom niekontrolującym	(185)	-	(185)

**Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

Wpływ zastosowania nowego formatu ESEF na zestawienie zmian w kapitale na dzień 30 czerwca 2021 r.:

	Stan na 30.06.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta zastosowania ESEF)	Stan na 30.06.2021 r. (dane przekształcone)
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	(21 454)	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	24 228	24 228
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	32 909	(2 839)	30 070
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej	-	58 642	58 642
Udziały niekontrolujące	2 312	-	2 312
Razem Kapitał własny	60 954	-	60 954

Wpływ zastosowania nowego formatu ESEF na sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2021 r.:

	Stan na 30.06.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta zastosowania ESEF)	Stan na 30.06.2021 r. (dane przekształcone)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(990)	961	(29)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 646)	1 646	-
Kaucje	33	(33)	-
Przeplwy netto z wynajmu nieruchomości	685	(685)	-
Pozostałe przeplwy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(49)	33	(16)
Przeplwy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-	961	(16)
Podatek dochodowy	(13)	-	(13)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1 000)	(961)	(1 961)
Nabycie wierzytelności	(1 000)	-	(1 000)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(1 646)	(1 646)
Przeplwy netto z wynajmu nieruchomości	-	685	685
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	795	0	795
Udzielone/otrzymane pożyczki i kredyty	1 214	(1 214)	-
Pozostałe przeplwy	(5)	-	(5)
Odsetki	(88)	-	(88)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	-	1 764	1 764
Wypływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	-	(550)	(550)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(200)	-	(200)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(66)	(60)	(126)
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(60)	60	-
Przeplwy pieniężne netto	(1 195)	0	(1 195)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-	-
Różnice kursowe	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	(1 195)	(1 195)
Środki pieniężne na początek okresu	7 953	-	7 953
Środki pieniężne na koniec okresu	6 758	(1 195)	6 758

30 Dane przekształcone

W wyniku wprowadzenia wyceny certyfikatów inwestycyjnych zgodnie z TFI i zmianie prezentacji pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2021 uległy zmianie dane Szczegółowy opis zmian wraz z uzgodnieniem danych za okres porównawczy zamieszczono poniżej.

Wpływ przeklasyfikowania wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny certyfikatów inwestycyjnych na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2021:

	Stan na 31.12.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta danych)	Stan na 31.12.2021 r. (po przekształt. danych)
Aktywa trwałe	55 284	5 062	60 346
Rzeczowe aktywa trwałe	4	-	4
Wartości niematerialne	12	-	12
Nieruchomości inwestycyjne	39 825	-	39 825
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	599	-	599
Pożyczki udzielone	-	1 850	1 850
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14 844	3 212	18 056
Aktywa obrotowe	29 046	-	29 046
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1 685	-	1 685
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	21 156	-	21 156
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6 205	-	6 205
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	29 046	-	29 046
Aktywa, razem	84 330	5 062	89 392

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

KAPITAŁ WŁASNY			-
			-
			-
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	24 228	-	24 228
Pozostałe kapitały rezerwowe	65	-	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	29 407	4 101	33 508
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki	57 979	4 101	62 080
Udziały niekontrolujące	2 103		2 103
Kapitał własny, razem	60 082	4 101	64 183
			-
ZOBOWIĄZANIA	24 248	961	25 209
Zobowiązania długoterminowe	13 888	961	14 849
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 489		2 489
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 531	961	3 492
Pożyczki i kredyty długoterminowe	8 180		8 180
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	381		381
Inne zobowiązania długoterminowe	307		307
Zobowiązania krótkoterminowe	10 360		10 360
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	309		309
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	1 235		1 235
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	5		5
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	8 811		8 811
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	10 360	-	10 360
Pasywa, razem	84 330	5 062	89 392

Wpływ przeklasyfikowania wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny certyfikatów inwestycyjnych na sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 31.12.2021:

	Stan na 31.12.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta)	Stan na 31.12.2021 r. (po przeksz. danych)
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	24 228	-	24 228
Pozostałe kapitały rezerwowe	65	-	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	29 407	4 101	33 508
Razem Kapitał własny	57 979	4 101	62 080

31 Wpływ wybuchu wojny na Ukrainie na sytuację finansową Spółki

Według wiedzy Zarządu obecnie wojna w Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki i Grupy.

Spółka na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu bezpośrednio i pośrednio na działalność Spółki i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany w tym zakresie oraz w stosunku do zmian informacji przedstawionych powyżej, Spółka przedstawi swoją ocenę w kolejnym raporcie.

32 Wydarzenia po dacie bilansu

Po dniu bilansowym nie miały miejsca inne istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe - Środki trwałe w leasingu	Razem
Stan na 1.1.2021					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(109)	-	-	(109)
Wartość netto	-	6	-	-	6
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	-	6	-	-	6
Zakupy	-	-	-	1 994	-
Amortyzacja za okres	-	(2)	-	(199)	(201)
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(428)	(428)
Stan na 31.12.2021	-	4	-	1 367	(623)
Stan na 31.12.2021					
Wartość brutto	-	115	-	1 994	2 109
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(428)	(428)
Skumulowana amortyzacja	-	(111)	-	(199)	(310)
Wartość netto	-	4	-	1 367	1 371
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	-	4	-	1 367	1 371
Amortyzacja za okres	-	(4)	-	(199)	(203)
Stan na 30.06.2022	-	-	-	1 168	1 168
Stan na 30.06.2022					
Wartość brutto	-	115	-	1 994	2 109
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(428)	(428)
Skumulowana amortyzacja	-	(115)	-	(398)	(513)
Wartość netto	-	-	-	1 168	1 168

Spółka dokonała wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Spółka Octava uwzględniła aktywo z tytułu wynajmu lokalu w budynku Faktoria w tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy. W związku z takim podejściem umowa najmu lokalu prezentowana jest w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”. Aktywa te amortyzowane są według stawki 20%, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe.

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Spółka przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać oprocentowanie kredytu na realizację planowanych inwestycji. Wysokość stopy kształtuje się na poziomie 4,84%.

Spółka oceniała, że w wciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego wynajmowana przestrzeń biurowa nie przyniesie oczekiwanych korzyści ekonomicznych, w związku z tym został skalkulowany odpis w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne zgodnie z MSR16. Kwota odpisu wynosi 428 tys. zł i została zaprezentowana w sprawozdaniu z wyniku w pozycji zysków i strat z tytułu inwestycji (nota 11).

Rozpoznane aktywa z tytułu najmu lokalu	1 168
Rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu	1 633

Zmiany aktywa z tytułu najmu lokalu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2022 i 31.12.2021 roku przedstawiają się następująco:

	30.06.2022	31.12.2021
Saldo na BO	1 367	-
Rozpoznanie aktywa z tytułu najmu lokalu	-	1 994
Odpis aktualizujący wartość	-	(428)
Amortyzacja	(199)	(199)
Saldo na BZ	1 168	1 367

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2022 i 31.12.2021 roku przedstawiają się następująco:

	30.06.2022	31.12.2021
Saldo na BO	1 816	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla umowy najmu lokalu	-	1 994
Płatności za wynajem	(225)	(225)
Zmiana naliczonych odsetek	42	47
Saldo na BZ	1 633	1 816

**Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2021			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021			
Stan na 1.1.2021	-	-	-
Zakupy	18	-	18
Amortyzacja	(6)	-	(6)
Stan na 31.12.2021	12	-	12
Stan na 31.12.2021			
Wartość brutto	33	2	35
Skumulowana amortyzacja	(21)	(2)	(23)
Wartość netto	12	-	12
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022			
Stan na 1.1.2022	12	-	12
Zakupy	22	-	22
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	(7)	-	(7)
Stan na 30.06.2022	27	-	27
Stan na 30.06.2022			
Wartość brutto	55	2	57
Skumulowana amortyzacja	(28)	(2)	(30)
Wartość netto	27	-	27

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:**

	30.06.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	24	22
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	88	398
	112	420

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:

- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 383	1 290
	1 383	1 290

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe, w tym: straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	-	-	19	150	169
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	1	2	248	251
Stan na 31.12.2021	-	1	21	398	420
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	-	1	21	398	420
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(1)	3	(310)	(308)
Stan na 30.06.2022	-	-	24	88	112

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
Okres od 1.1.2021 do 31.12.2021					
Stan na 1.1.2021	-	-	343	-	343
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	947	-	947
Stan na 31.12.2021 (po przekształceniu)	-	-	1 290	-	1 290
Okres od 1.1.2022 do 30.06.2022					
Stan na 1.1.2022	-	-	1 290	-	1 290
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(2)	95	-	93
Stan na 30.06.2022	-	(2)	1 385	-	1 383

**Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2021	1 290	1 290	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2022	1 383	1 385	(2)

4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2022		31.12.2021	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	633	100,00%	903
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 395	100,00%	4 409
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	8 444	58,38%	8 849
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 136	36,24%	1 145
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	5	100,00%	5
		14 613		15 311

Investycje w spółki zależne i stowarzyszone w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Octava S.A. wykazywane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Jako wartość udziałów w spółkach zależnych przyjęto wartość ich aktywów netto tych spółek na dzień bilansowy, która zasadniczo odpowiada wartości godziwej, jako że jedynym aktywem spółek zależnych podlegającym wycenie są nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej na podstawie operatów. Szczegóły dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych zostały opisane w nocie nr 2 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 29,2 mln. zł.

4.1. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	24 960	269	-	25 229
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 396	14	-	1 410
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	405	-	405
Międzyrzecze Sp. z o.o.	830	10	-	840
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	-	-	-	-
Razem	28 520	698	-	29 218

5 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30.06.2022	31.12.2021
Należności handlowe	12	6
Należności z tytułu podatków	1	1
Należności netto	13	7
Rozliczenia międzyokresowe	5	-
Razem	18	7

6 Aktywa finansowe**6.1 Pożyczki udzielone**

	30.06.2022	31.12.2021
Należności z tytułu pożyczek	11 567	10 681
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(1 875)	(1 547)
	9 692	9 134
Część krótkoterminowa	9 284	9 134
Część długoterminowa:	408	-
od 1 roku do 2 lat	408	-

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostkom zależnym: Gallerii 7 Sp. z o.o. oraz Octava Development Sp. z o.o.. Pożyczki udzielono w walucie PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 20.

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w wartości zamortyzowanego kosztu. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany w notach skonsolidowanych do sprawozdania finansowego.

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2022	31.12.2021
Saldo na początek okresu	10 681	8 805
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	558	1 284
Odsetki naliczone	328	592
Wartość brutto na koniec okresu	11 567	10 681
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(1 875)	(1 547)
Saldo na koniec okresu	9 692	9 134
Zmiana stanu odpisów aktualizujących	30.06.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	1 547	955
zwiększenia	328	592
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	1 875	1 547

6.2 Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 30.06.2022	Wycena na dzień 31.12.2021
Obligacja serii A - Octava Development Sp. z o.o.	6,5%	14 350	14 487	12 344	12 344
			14 487	12 344	12 344

Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia.

OD to spółka, która została powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 36192760000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:

- zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
- hipotekę na nieruchomości wpisanej na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;
- zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)
- umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;
- umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną do kwoty 10 mln złotych na rzecz Octava Development Sp. z o.o.

Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie, Octava poszukuje nabywcę nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A. Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomości.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia” emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisany powyżej roszczeniem udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań. Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze współników spółki CUF jest równocześnie akcjonariuszem spółki Mega Sonic S.A. i do dnia 23 stycznia 2018 r. był także członkiem zarządu CUF.

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje.

Zarząd OCTAVA SA przyjął, że wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln PLN (z tego 58,35% przypada na Octava S.A). Jej ekonomiczne znaczenie przekłada się na założenie, że w przypadku zbycia nieruchomości przez CUF w założonym do wyceny terminie, Grupa Octava jako wierzyciel posiadający pierwszeństwo z hipoteki do kwoty 32 mln PLN, otrzyma kwotę 25 mln PLN. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 pln na metr kwadratowy powierzchni najmu (obecna powierzchnia GLA nieruchomości wynosi 10.5 tys. mkw). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi.

Octava S.A. dokonała analizy przesłanek MSSF 10 dotyczących kontroli i ewentualnego objęcia konsolidacją spółki CUF. Zarząd Octava SA podjął decyzję, aby nie konsolidować CUF, ze względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejścia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

Spółka wycenia dłużne instrumenty finansowe (obligacje) zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

6.3 Certyfikaty inwestycyjne

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2021	Razem (dane opublikowane)
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	5 416	1 350	6 766
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
		11 264	1 730	12 994

Przekształcenie danych porównawczych w związku z doprowadzeniem danych do wyceny TFI na dzień 31.12.2021:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Wycena przedstawiona w sprawozdaniu rocznym	Zmiana do wyceny aktualnej na 31.12.2021 (TFI)	Dane po przekształceniu
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	6 766	2 636	9 402
seria E - Octava FIZAN	185 185	245	96	341
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 983	2 331	8 314
		12 994	5 063	18 057

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2022	Razem
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria D - Octava FIZAN	5 109 611	5 416	255	9 657
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	9	350
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	226	8 540
		11 264	490	18 547

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2022 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 3 czerwca 2022 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen Towarzystwa zarządzającego funduszem i na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny.

Fundusz OCTAVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

Na dzień podpisania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dokonał oceny czy wartość z wyceny certyfikatów odpowiada wartości godziwej certyfikatów na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu.

Wycena certyfikatów sporządzana jest przez profesjonalny podmiot na zlecenie TFI. Wycena ta oparta jest o wartość księgową aktywów netto, ustaloną przede wszystkim w oparciu o wartość nieruchomości z operatorów oraz zobowiązania spółek zależnych. Ponadto podmiot sporządzający wycenę przyjmuje szereg własnych założeń, w tym założenia odnośnie realizowalności aktywów i zobowiązań wynikających z podatku odroczonego.

Tak sporządzoną wycenę należy uznać za trzeci poziom ustalenia wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. W związku z brakiem możliwości ustalenia wartości w oparciu o aktywny rynek, wycena nacechowana jest subiektywnymi danymi wejściowymi, które mogą okazać się błędne.

Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30.06.2022	31.12.2021
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	2 873	4 163
Krótkoterminowe depozyty bankowe	-	-
Razem	2 875	4 165

8 Analiza wrażliwości

Analiza wrażliwości na czynniki rynkowe nie ma zastosowania do aktywów Spółki z uwagi na brak ekspozycji na rynkowe stopy procentowe.

9 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2022 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.

**Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

	30.06.2022	31.12.2021
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	4 278 685	4 278 685

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za I półrocze 2022:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: -Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%

	30.06.2022	31.12.2021
10 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10	18
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 633	1 816
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	124	111
Razem	1 767	1 945
Część krótkoterminowa:	513	499
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	398	388
od 2 do 5 lat	856	1 058
powyżej 5 lat		-
11 Przychody i straty z inwestycji	30.06.2022	30.06.2021
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	-
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	-	-
Przychody z tytułu odsetek	334	280
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(328)	(280)
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji, w tym:	(207)	(687)
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych</i>	<i>(698)</i>	<i>(687)</i>
Razem	(201)	(687)
12 Pozostałe przychody operacyjne	30.06.2022	30.06.2021
Przychody z wynajmu	28	-
Przychody z refaktur	-	2
Inne	3	-
Razem	31	2
13 Koszty operacyjne	30.06.2022	30.06.2021
Usługi prawne	(2)	(2)
Amortyzacja	(207)	(1)
Zużycie materiałów i energii	(2)	(6)
Usługi obce	(247)	(158)
Podatki i opłaty	(8)	(7)
Wynagrodzenia	(227)	(227)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(34)	(33)
Pozostałe koszty rodzajowe	(7)	(5)
Razem	(734)	(439)
14 Pozostałe koszty operacyjne	30.06.2022	30.06.2021
Koszty do refaktur	-	(2)
Pozostałe (wartość likwidowanych środków trwałych)	(4)	-
Razem	(4)	(2)

**Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

	30.06.2022	30.06.2021
15 Koszty/przychody finansowe netto		
Odsetki do zapłaty	(42)	-
Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	9	-
Razem	(33)	-
16 Podatek dochodowy		
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczoney	400	78
	400	78
	30.06.2022	
	z zysków	z innych źródeł
	kapitałowych	
Zysk (strata) brutto	(1 189)	2 129
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	491	-
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	10
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	19
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	698	(62)
Przejściowe różnice	-	66
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	2 162
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	30.06.2021	
	z zysków	z innych źródeł
	kapitałowych	
Zysk (strata) brutto	(687)	(439)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	1
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(62)
Przejściowe różnice	687	45
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	(444)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		
	(0,03)	(0,02)
Zysk (strata) netto za okres	(1 340)	(1 048)
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.		
18 Przeciętne zatrudnienie		
Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	2	2
19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Wynagrodzenie dla Zarządu	90	90
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54
20 Transakcje z jednostkami powiązаныmi		
Transakcje ze spółkami zależnymi		
Przychody z tytułu odsetek		
	30.06.2022	30.06.2021
Galeria7 Sp. z o.o.	1 793	266
Octava Development Sp. z o.o.	82	14
	1 875	280

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2022	30.06.2021
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	700	700
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	2 200	2 200
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	1 000	900
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	100	-
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	150	-
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	759	759
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	175	175
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2023	6,50%	408	-
			9 692	8 934

W dniu 23 marca 2022 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce z Octava Development Sp. z o.o. w kwocie 408 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2023 r. Octava S.A. w pierwszym półroczu 2022 roku udzieliła również pożyczki krótkoterminowej spółce powiązanej Galeria 7 Sp. z o.o. Pożyczka została udzielona w dniu 28.06.2022 roku na kwotę 150 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku.

Wszystkie pożyczki, które zostały udzielone do podmiotu powiązanego – Gallerii 7, nie zostały zabezpieczone. Octava SA posiada 100% udziałów w Gallerii 7 i na bieżąco monitoruje sytuację w spółce, zatem zdaniem Zarządu Octava SA nie było potrzeby ustanawiania zabezpieczeń. Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Udzielone pożyczki w badanym okresie	30.06.2022	30.06.2021
Octava Development Sp. z o.o.	408	934
Galeria 7 Sp. z o.o.	250	150
	658	1 084

Nabycie dłużnych instrumentów finansowych	30.06.2022	30.06.2021
Octava Development Sp. z o.o.	-	-
	-	-

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi	30.06.2022	30.06.2021
Pozostałe przychody		
Onyx Asset Management Sp. z o.o.	-	2
	-	2

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

21 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2022 r.				
Należności i pożyczki	-	408	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	18 547	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
DL instrumenty finansowe razem	18 547	408	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2022 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	2 875	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	17	-	1
Pożyczki udzielone	-	9 284	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
Kótk. instrumenty finansowe razem	12 344	12 176	-	1

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

w tys. zł

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe	Aktywa finansowe	Aktywa finansowe	Poza MSSF 9
	wg wart. godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	
Stan na dzień 31.12.2021 r.				
Certyfikaty inwestycyjne	18 056	-	-	-
DL instrumenty finansowe razem	18 056	-	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe	Aktywa finansowe	Aktywa finansowe	Poza MSSF 9
	wg wart. godziwej przez wynik finansowy	wyceniane w zamortyzowanym koszcie	wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	
Stan na dzień 31.12.2021 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	4 165	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	6	-	1
Pożyczki udzielne	-	9 134	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	12 344	13 305	-	1

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania	Poza MSSF 9
	finansowe wyceniane wg zamortyzowa-nego kosztu	
Stan na dzień 30.06.2022 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 254	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	136	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	379	-
Instrumenty finansowe razem	1 769	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania	Poza MSSF 9
	finansowe wyceniane wg zamortyzowa-nego kosztu	
Stan na dzień 31.12.2021 r.		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 446	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	129	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	370	-
Instrumenty finansowe razem	1 945	-

22 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2022 oraz na 31 grudnia 2021 przedstawia się następująco:

	Dane przekształcone:	
	30.06.2022	31.12.2021
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12 458	14 573
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 467	38 693
RAZEM	56 244	57 585

23 Polityka zarządzania kapitałem

Spółka zarządza kapitałem poprzez stosowanie zrównoważonej polityki finansowej, której celem jest dostarczanie odpowiednich środków finansowych na rozwój biznesowy przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania i płynności finansowej. Przyjęta przez Spółkę praktyka zarządzania kapitałem narzuca utrzymywanie dyscypliny finansowej, zapewniając jednocześnie odpowiednią elastyczność niezbędną do zachowania rentownego rozwoju oraz do realizacji dystrybucji zysku wypracowanego przez Spółkę. Nie istnieją zewnętrzne ograniczenia w dystrybucji kapitału poza tym, że zgodnie z Kodeksem spółek handlowych spółka jest zobowiązana do przekazywania 8% zysków na kapitał zapasowy do czasu osiągnięcia wartości kapitału zapasowego w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego. Spółka zrealizowała ten poziom w poprzednich latach.

Wysokość kapitałów Spółki możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosi 56 244 tys. zł

**Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wyplacone	Należne
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2022)	60	-	60
	60	-	60

25 Ryzyka działalności Spółki

Szczegółowy opis ryzyka działalności został opisany w nocie 23 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

26 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2022 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

27 Dane przekształcone

W wyniku wprowadzenia wyceny certyfikatów inwestycyjnych zgodnie z TFI i zmianie prezentacji pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2021 uległy zmianie dane sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021.

Szczegółowy opis zmian wraz z uzgodnieniem danych za okres porównawczy zamieszczono poniżej.

Wpływ przeklasyfikowania wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny certyfikatów inwestycyjnych na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2021:

	Stan na 31.12.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta)	Stan na 31.12.2021 r. (po przekształt. danych)
Aktywa trwałe	30 108	5 062	35 170
Rzeczowe aktywa trwałe	1 371	-	1 371
Wartości niematerialne	12	-	12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	420	-	420
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	15 311	-	15 311
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	12 994	5 062	18 056
			-
			-
Aktywa obrotowe	25 650		25 650
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	7	-	7
Pożyczki udzielone	-	9 134	9 134
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	21 478	(9 134)	12 344
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	4 165	-	4 165
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	25 650	-	25 650
			-
			-
Aktywa, razem	55 758		60 820
KAPITAŁ WŁASNY			
			-
			-
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	14 573	-	14 573
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	-	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	34 592	4 101	38 693
Kapitał własny, razem	53 484	4 101	57 585
ZOBOWIĄZANIA			
			-
			-
Zobowiązania długoterminowe	1 775	961	2 736
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	329	961	1 290
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	1 446	-	1 446
			-
Zobowiązania krótkoterminowe	499		499
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	129	-	129
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	370	-	370
			-
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	499	-	499
			-
Pasywa, razem	55 758	5 062	60 820

Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego**za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.**

w tys. zł

Wpływ przeklasyfikowania wyceny pożyczek udzielonych oraz wyceny certyfikatów inwestycyjnych na sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 31.12.2021:

	Stan na 31.12.2021 r. (dane opublikowane)	Przekształcenie danych (korekta)	Stan na 31.12.2021 r. (po przekszt. danych)
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	14 573	-	14 573
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	-	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	34 592	4 101	38 693
Razem Kapitał własny	53 484	4 101	57 585

28 Wpływ wybuchu wojny na Ukrainie na sytuację finansową Spółki

Według wiedzy Zarządu obecnie wojna w Ukrainie nie ma bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki i Grupy.

Spółka na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz jej wpływu bezpośrednio i pośrednio na działalność Spółki i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany w tym zakresie oraz w stosunku do zmian informacji przedstawionych powyżej, Spółka przedstawi swoją ocenę w kolejnym raporcie.

29 Wydarzenia po dacie bilansu

Na podstawie umowy pożyczki zawartej w dniu 2 sierpnia 2022 roku spółka Octava S.A. udzieliła spółce Octava Development S.A. długoterminowej pożyczki na kwotę 99 930,00 zł. Oprocentowanie wynosi 6,5%, a termin spłaty ustalony został na 31 grudnia 2023 roku.