

**RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ
OCTAVA S.A.
ZA OKRES
6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2023 R.**

Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	9
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów ..	10
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	10
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	11
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych	12
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	49

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2022 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2022 r.
Przychody i straty z inwestycji	86	490	19	106
Pozostałe przychody operacyjne	626	747	136	161
Koszty operacyjne	(1 456)	(1 293)	(316)	(279)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(733)	(99)	(159)	(21)
Zysk (strata) netto	(688)	(1 502)	(149)	(324)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(661)	(1 662)	(143)	(358)
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):	(0,02)	(0,04)	(0,00)	(0,01)
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,02)	(0,04)	(0,00)	(0,01)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 683)	(1 144)	(365)	(246)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	766	579	166	125
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(776)	(919)	(168)	(198)
Przepływy pieniężne netto	(1 693)	(1 484)	(367)	(320)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa, razem	75 652	77 125	16 999	16 445
Zobowiązania, razem	23 987	24 772	5 367	5 282
Kapitał własny, razem	51 665	52 353	11 609	11 163
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	50 780	51 441	11 410	10 968
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)	1,21	1,22	0,27	0,26
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,19	1,20	0,27	0,26

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

**Nota 30.06.2023 31.12.2022
(Dane
przekształcone)**
AKTYWA

Aktywa trwale		48 826	48 624
Rzeczowe aktywa trwale	12	14 488	14 676
Wartości niematerialne	14	10	19
Nieruchomości inwestycyjne	13	15 860	15 863
Pożyczki udzielone	17	3 493	3 157
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	17	14 877	14 791
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		98	118

Aktywa obrotowe

Aktywa obrotowe		26 826	28 501
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	16	1 820	1 670
Aktywa dotyczące podatku bieżącego, krótkoterminowe		-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	17	21 156	21 156
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22	3 850	5 675

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży 26 826 28 501

Aktywa, razem 75 652 77 125

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	23	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		13 581	22 113
Pozostałe kapitały rezerwowe		65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		32 855	24 984

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki 50 780 51 441
 Udziały niekontrolujące 885 912

Kapitał własny, razem 51 665 52 353

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe		13 024	13 644
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	25	2 479	2 483
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	2 025	2 319
Pożyczki i kredyty długoterminowe	19	7 735	7 844
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	20	475	718
Inne zobowiązania długoterminowe	24	310	280

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe		10 963	11 128
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	24	280	604
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	19	1 782	1 708
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	24	7	5
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		83	-
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	18	8 811	8 811

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane w przeznaczonym do sprzedaży 10 963 11 128

Kapitał i zobowiązania razem 75 652 77 125

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r. (Dane przekształcone)
Przychody i straty z inwestycji	26		
Przychody z tytułu odsetek		11	-
Zyski (straty) ze zbycia inwestycji		-	(43)
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		86	490
Przychody operacyjne	27		
Przychody z wynajmu nieruchomości		608	559
Pozostałe przychody operacyjne		18	188
Koszty operacyjne			
Koszty świadczeń pracowniczych		(319)	(315)
Amortyzacja		(197)	(195)
Pozostałe koszty administracyjne		(911)	(770)
Pozostałe koszty operacyjne	28	(29)	(13)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(733)	(99)
Koszty/przychody finansowe (netto)	29	(246)	(825)
Zysk (strata) brutto		(979)	(924)
Podatek dochodowy	30	291	(578)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(688)	(1 502)
Zysk (strata) netto		(688)	(1 502)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(661)	(1 662)
Udziałowcom niekontrolującym		(27)	160
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:	31	(0,02)	(0,04)
z działalności kontynuowanej		(0,02)	(0,04)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,02)	(0,04)
z działalności kontynuowanej		(0,02)	(0,04)
z działalności zaniechanej		-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(688)	(1 502)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	(688)	(1 502)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(661)	(1 662)
Udział niekontrolowany	(27)	160

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

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 30.06.2023 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	22 113	65	24 984	51 441	912	52 353
Zysk netto	-	-	-	(661)	(661)	(27)	(688)
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	-	-	-	(661)	(661)	(27)	(688)
Inne zmiany	-	(8 532)	-	8 532	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(8 532)	-	7 871	(661)	(27)	(688)
Saldo na koniec okresu	4 279	13 581	65	32 855	50 780	885	51 665
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.							
(Dane przekształcone)							
Saldo na początek okresu	4 279	24 228	65	33 508	62 080	2 103	64 183
Zysk netto	-	-	-	(1 662)	(1 662)	160	(1 502)
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	-	-	-	(1 662)	(1 662)	160	(1 502)
Inne zmiany	-	(2 115)	-	(4 018)	(6 133)	(1 354)	(7 487)
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 115)	-	(5 680)	(7 795)	(1 194)	(8 989)
Saldo na koniec okresu	4 279	22 113	65	27 828	54 285	909	55 194

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 683)	(1 144)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 692)	(1 150)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	9	6
Przeplwy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 683)	(1 144)
Podatek dochodowy	-	-
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	766	579
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(72)
Przeplwy netto z wynajmu nieruchomości	766	651
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	(776)	(919)
Odsetki	(320)	(223)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	87	292
Wypływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	(417)	(862)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(126)	(126)
Przeplwy pieniężne netto	(1 693)	(1 484)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(133)	9
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 826)	(1 475)
Środki pieniężne na początek okresu	5 676	6 205
Środki pieniężne na koniec okresu	3 850	4 730

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

	Nota	30.06.2023	31.12.2022
AKTYWA			
Aktywa trwale		36 235	35 875
Rzeczowe aktywa trwale	1	828	1 026
Wartości niematerialne	2	10	19
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	9 034	9 707
Pożyczki udzielone	6	11 486	10 332
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	14 877	14 791
Aktywa obrotowe		16 478	18 205
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	16	14
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	12 344	12 344
Pożyczki udzielone	6	1 696	1 644
Dłużne instrumenty finansowe			
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7	2 422	4 203
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		16 478	18 205
Aktywa, razem		52 713	54 080
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy		4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		3 926	12 458
Pozostałe kapitały		40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		41 710	33 832
Kapitał własny, razem		49 955	50 609
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe		2 230	2 831
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	1 421	1 823
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	10	809	1 008
Zobowiązania krótkoterminowe		528	640
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10	134	256
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	10	394	384
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		528	640
Kapitał i zobowiązania, razem		52 713	54 080

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r. (Dane przekształcone)
Przychody i straty z inwestycji	11		
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych			
Przychody z tytułu odsetek		391	334
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		-	-
Zyski (straty) z tytułu zbycia inwestycji		-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		(587)	(207)
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	12	45	28
Pozostałe przychody operacyjne		1	4
Koszty operacyjne	13		
Koszty świadczeń pracowniczych		(265)	(261)
Amortyzacja		(206)	(207)
Pozostałe koszty administracyjne		(271)	(266)
Pozostałe koszty operacyjne	14	-	(4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(892)	(579)
Koszty/przychody finansowe (netto)	15	(165)	(33)
Zysk (strata) brutto		(1 057)	(612)
Podatek dochodowy	16	403	(463)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(654)	(1 075)
Zysk (strata) netto		(654)	(1 075)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:	17	(0,02)	(0,03)
z działalności kontynuowanej		(0,02)	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,02)	(0,03)
z działalności kontynuowanej		(0,02)	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 786 848	42 786 848
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		-	-

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(654)	(1 075)
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Całkowite dochody ogółem	(654)	(1 075)

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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 30.06.2023 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	12 458	40	33 832	50 609
Zysk netto	-	-	-	(654)	(654)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	-	-	-	(654)	(654)
Inne zmiany	-	(8 532)	-	8 532	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(8 532)	-	7 878	(654)
Saldo na koniec okresu	4 279	3 926	40	41 710	49 955
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r. (Dane przekształcone)					
Saldo na początek okresu	4 279	14 573	40	38 693	57 585
Zysk netto	-	-	-	(1 075)	(1 075)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.	-	-	-	(1 075)	(1 075)
Inne zmiany	-	(2 115)	-	3 367	1 252
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 115)	-	2 293	178
Saldo na koniec okresu	4 279	12 458	40	40 985	57 762

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2022 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 427)	(1 075)
Wypływy z tytułu pożyczek / kredytów	(825)	(558)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(611)	(523)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	9	6
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 427)	(1 075)
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(220)	(224)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(220)	(224)
Przepływy pieniężne netto	(1 647)	(1 299)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	(134)	9
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1 781)	(1 290)
Środki pieniężne na początek okresu	4 203	4 165
Środki pieniężne na koniec okresu	2 422	2 875

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Podstawowe dane

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Octava S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest „Octava” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Twardej 18, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Nazwa Jednostki sprawozdawczej lub inne dane identyfikacyjne: Octava S.A.

Wyjaśnienie zmian w nazwie jednostki sprawozdawczej lub innych danych identyfikacyjnych, które to zmiany nastąpiły od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego: nie wystąpiły zmiany w nazwie i innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Siedziba jednostki: ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

Adres zarejestrowanego biura jednostki: ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Opis charakteru oraz podstawowego zakresu działalności jednostki: pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nieklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (6499Z)

Nazwa jednostki dominującej: Octava S.A.

Nazwa jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy: Octava S.A.

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

Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest śródrocznym skróconym sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 30 czerwca 2023 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octava S.A. w kapitale zakładowym	Udział Octava S.A. 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%

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octava S.A. w kapitale zakładowym	Udział Octava S.A. 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%

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2022 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octava S.A. w kapitale zakładowym	Udział Octava S.A. 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%

W grudniu 2022 r. Spółka zawarła umowę sprzedaży wszystkich, posiadanych udziałów spółki zależnej Aussie Development Cyprysowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (ADC) z siedzibą w Lublinie o wartości

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 100% udział w kapitale zakładowym ADC. ADC była spółką celową, powołaną do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. ADC zakończyła proces sprzedaży wszystkich lokali mieszkaniowych i usługowych.

2 Ujawnienia do konsolidacji

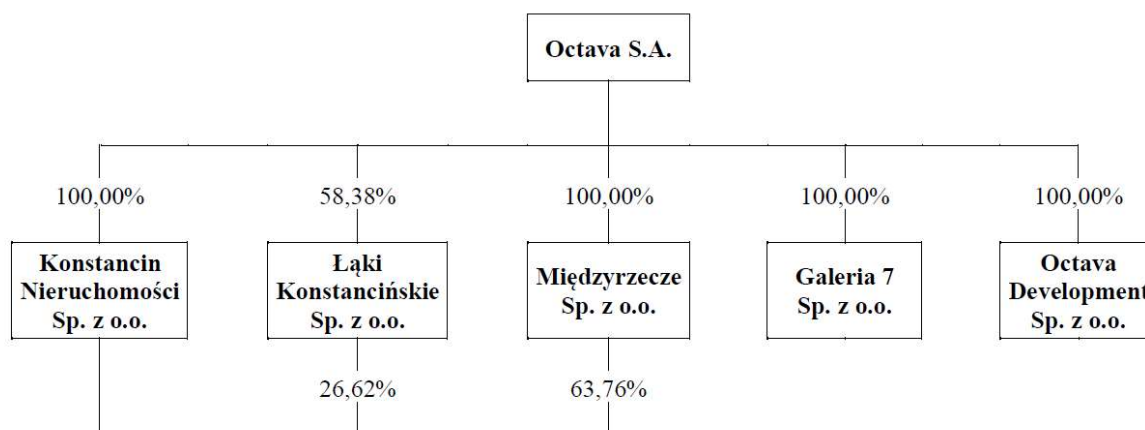
Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej została dokonana metodą pełną.

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 i wszelkie działania podejmowane przez Grupę Kapitałową Octava S.A. służą wyłącznie zabezpieczeniu praw majątkowych powiązanych z posiadanymi obligacjami.

Zaangażowanie Grupy Octava nie podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe.

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



3 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 7 września 2023 r.

4 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień podpisania sprawozdania finansowego, tj. 6 września 2023 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 2023 – 30 czerwca 2023
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023
Bogdan Kryca	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023
Paweł Serej	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2023 – 30 czerwca 2023

5 Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej zgodności z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej łącznie „zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej”).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 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).

Walutą funkcjonalną do sprawozdanie finansowego 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 2023 – 4,6130 zł/EUR, półrocze 2022 – 4,6427 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,4503 zł/EUR na dzień 30.06.2023 r. oraz 4,6899 zł/EUR na dzień 31.12.2022 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.

6 Ujawnienie informacji na temat zmian zasad (polityki) rachunkowości, wartości szacunkowych i korygowania błędów

STANDARDY I INTERPRETACJE PRZYJĘTE W ROKU 2023 ORAZ NIEOBOWIĄZUJĄCE NA DZIEŃ BILANSOWY

1. Standardy i interpretacje oraz zmiany do standardów i interpretacji, które zostały zastosowane w roku obrotowym 2023

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE) zostały po raz pierwszy zastosowane w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2023 rok:

- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 opublikowanymi przez RMSR 25 czerwca 2020 roku - zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe: – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze”**, zatwierdzone w UE w dniu 8 września 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat istotnych zasad rachunkowości, zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych zatwierdzone w UE w dniu 2 marca 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań z pojedynczej transakcji zatwierdzone w UE w dniu 11 sierpnia 2022 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później).

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2023 rok.

2. Standardy i interpretacje oraz zmiany do standardów i interpretacji, które zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”**: Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**: Brak wymienności walut (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”**: Umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”**: Międzynarodowa Reforma Podatkowa – Modelowe Zasady Drugiego Filaru (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później).

Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę.

Zmiany wprowadzone przez Grupę

Grupa dokonała korekty prezentacyjnej danych na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku. Zmiany wpłynęły na wartości danych porównawczych rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego i śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego dla Octava S.A.

Ze względu na zmianę polityki rachunkowości Grupy poprzez dokonanie zmiany klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej w środki trwałe na 31 grudnia 2021 roku dokonano korekty z tytułu umorzenia prawa do wieczystego użytkowania gruntu w spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Poniżej zostały zaprezentowane dane przekształcone.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego korekty przedstawiają się następująco:

- w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej:
 - zmiana z tytułu umorzenia prawa do wieczystego użytkowania gruntu wynika z ustaleń Spółki w związku z reklasyfikacją nieruchomości inwestycyjnej w środek trwałe;
 - zmiana dotycząca zysku udziału niekontrolowanego spowodowana jest zmianą wyniku spółki Łąki Konstancińskie w wyniku bilansowego rozpoznanie amortyzacji prawa do wieczystego użytkowania gruntu.

	Stan na 31.12.2022 r. (dane opublikowane)	Umorzenie prawa do wiecz. użytk. gruntu w Łąki Konstan.	Stan na 31.12.2022 r. (po przekoszt. danych)
Aktywa trwałe	48 762	(138)	48 624
Rzeczowe aktywa trwałe	14 814	(138)	14 676
Wartości niematerialne	19	-	19
Nieruchomości inwestycyjne	15 863	-	15 863
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	-	0
Pożyczki udzielone	3 157	-	3 157
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14 791	-	14 791
Inne długoterminowe aktywa finansowe	118	-	118
Aktywa obrotowe	28 501	-	28 501
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1 670	-	1 670
Aktywa dotyczące podatku bieżącego, krótkoterminowe	-	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	21 156	-	21 156
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 675	-	5 675
 Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	 28 501	 -	 28 501
Aktywa, razem	77 263	(138)	77 125
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22 113	-	22 113
Pozostałe kapitały rezerwowe	65	-	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	25 102	(118)	24 984
 Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki	 51 559	 (118)	 51 441
Udziały niekontrolujące	932	(20)	912
Kapitał własny, razem	52 491	(138)	52 353
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe	13 644	-	13 644
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 483	-	2 483
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 319	-	2 319
Pożyczki i kredyty długoterminowe	7 844	-	7 844
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	718	-	718
Inne zobowiązania długoterminowe	280	-	280

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Zobowiązania krótkoterminowe	11 128	-	11 128
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	604	-	604
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	1 708	-	1 708
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	11 128	-	11 128
Kapitał i zobowiązania razem	77 263	(138)	77 125

• w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku finansowego i innych całkowitych dochodów:

- pierwsza z korekt dotyczy odwrócenia odpisu na pożyczki udzielonej przez Octava Development na rzecz Spółki Brilla;
- kolejne dwie korekty wynikają z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej w środek trwały w spółce Łąki Konstancińskie,
- korekta dotycząca Galerii 7 Sp. z o.o. wynika ze zmiany prezentacyjnej odszkodowania w związku z wydzieleniem działki 254/7 będącej własnością spółki pod drogi publiczne, a także zakupu działki 254/7 i sprzedaży działki 254/5.

	Stan na 30.06.2022 r. (dane opublikowane)	Odwrócenie odpisu na pożyczki OD- Brilla	Reklas nieruchomości inwestycyjnej należącej do spółki Łąki Konstancińskie w środek trwały	Umorzenie prawa do wieczystego użytkowania gruntu w spółce Łąki Konstancińskie	Zmiana prezentacji Galeria 7 Sp. z o.o. – odszkodowanie, zakup i sprzedaż działki	Stan na 30.06.2022 r. (po przeksz. danych)
Przychody i straty z inwestycji						
Zyski (straty) ze zbycia inwestycji	-	-	-	-	(43)	(43)
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji	547	-	76	-	(133)	490
Przychody operacyjne						
Przychody z wynajmu nieruchomości	561	-	(2)	-	-	559
Pozostałe przychody operacyjne	12	-	-	-	176	188
Koszty operacyjne						
Koszty świadczeń pracowniczych	(315)	-	-	-	-	(315)
Amortyzacja	(7)	-	(185)	(3)	-	(195)
Pozostałe koszty administracyjne	(770)	-	-	-	-	(770)
Pozostałe koszty operacyjne	(13)	-	-	-	-	(13)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15	-	(111)	(3)	-	(99)
Koszty/przychody finansowe (netto)	(889)	64	-	-	-	(825)
Zysk (strata) brutto	(874)	64	(111)	(3)	-	(924)

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Podatek dochodowy	313	(12)	(879)	-	-	(578)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(561)	52	(990)	(3)	-	(1 502)
Zysk (strata) netto	(561)	52	(990)	(3)	-	(1 502)

- w śródrocznym skróconym skonsolidowanym zestawieniu zmian w kapitale własnym:
 - pierwsza z korekt dotyczy odwrócenia odpisu na pożyczki od Spółki Octava Development na rzecz Spółki Brilla;
 - kolejna korekta wynika z reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej w środek trwałe w spółce Łąki Konstancińskie – ujęte zostały zmiany uwzględniające przekształcenia zarówno na 31 grudnia 2021, jak również wyniku na 30 czerwca 2022 roku,
 - wprowadzenie korekty dotyczącej umorzenia od prawa do wieczystego użytkowania gruntu w spółce Łąki Konstancińskie;

	Stan na 30.06.2022 r. (dane opublikowane)	Odwrócenie odpisu na pożyczki OD- Brilla	Reklas nieruchomości inwestycyjnej należącej do spółki Łąki Konstancińskie w środek trwałe	Umorzenie prawa do wieczystego użytkowania gruntu w spółce Łąki Konstancińskie	Zmiana prezentacji Galeria 7 Sp. z o.o. – odszkodowanie, zakup i sprzedaż działki	Stan na 30.06.2022 r. (po przekoszt. danych)
Kapitał zakładowy	4 279	-	-	-	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	22 113	-	-	-	-	22 113
Pozostałe kapitały rezerwowe	65	-	-	-	-	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	35 005	52	(7 108)	(118)	-	27 828
Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej	61 462	52	(7 108)	(118)	-	54 285
Udziały niekontrolujące	2 160	-	(1 231)	(20)	-	909
Razem Kapitał własny	63 622	52	(8 339)	(138)	-	55 194

Zmiany dotyczyły, również spółki Octava S.A. poniżej zostały zaprezentowane zmiany jakie wprowadzono do rocznego i śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

W wyniku zmiany decyzji Spółki tworzone odpisy na odsetki od pożyczek pomiędzy spółkami Octava S.A., a Galeria 7 Sp. z o.o. oraz Octava Development Sp. z o.o., a także pomiędzy Octava Development Sp. z o.o., a Brilla zostały wycofane od 2022 roku co wpłynęło na dane porównawcze w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2Q2022. Wpływ na wynik spółki za 2 kwartał 2022 roku wyniósł 265 tys. zł.

Na tę kwotę składa się wycofanie odpisu na odsetki od udzielonej pożyczki za I połowę 2022 roku w wysokości 328 tys. zł oraz skalkulowanie podatku odroczonego od naliczonych odsetek w Spółce. W przypadku zestawienia zmian w kapitale własnym wartość korekty wynosi 1 519 tys. zł. Korekta wynika z historycznego uwzględnienia wycofania odpisu na odsetki w kwocie 1 875 tys. zł. i naliczenia podatku odroczonego od odsetek od udzielonych pożyczek. Łącznie wzrost rezerwy na podatek odroczonego o 356 tys. zł.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Wpływ na w śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów:

	Dane opublikowane za 2Q2022	Odwrócenie odpisu na pożyczki udzielone przez Octava S.A.	Dane przekształcona za 2Q2022
Przychody i straty z inwestycji			
Przychody z tytułu odsetek	334	-	334
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(328)	328	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji	(207)	-	(207)
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	28	-	28
Pozostałe przychody operacyjne	4	-	4
Koszty operacyjne			
Koszty świadczeń pracowniczych	(261)	-	(261)
Amortyzacja	(207)	-	(207)
Pozostałe koszty administracyjne	(266)	-	(266)
Pozostałe koszty operacyjne	(4)	-	(4)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(907)	328	(579)
Koszty/przychody finansowe (netto)	(33)	-	(33)
Zysk (strata) brutto	(940)	328	(612)
Podatek dochodowy	(400)	(63)	(463)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(1 340)	265	(1 075)
Zysk (strata) netto	(1 340)	265	(1 075)

Wpływ na śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym:

	Dane opublikowane za 2Q2022	Odwrócenie odpisu na pożyczki udzielone przez Octava S.A.	Dane przekształcona za 2Q2022
Kapitał zakładowy	4 279	-	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12 458	-	12 458
Pozostałe kapitały	40	-	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	39 467	1 519	40 986
Kapitał własny, razem	56 244	1 519	57 763

7 Zasady rachunkowości stosowane w Grupie Kapitałowej oraz w Spółce

(a) Konsolidacja

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

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 jednostkę, 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, 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.

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 sporządzonej 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 czynszów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wpływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wpływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych, jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wpływów nieujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Ujmowane są w pozycji zyski i straty z inwestycji.

Nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania są traktowane, jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane w wartości godziwej. Do czasu ukończenia budowy, nakłady inwestycyjne prezentowane są w cenie nabycia, gdyż Grupa uznaje, iż jest to ich wartość godziwa. W momencie zakończenia budowy, Grupa dokona ponownego przeszacowania wyceny w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

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.

W nieruchomościach inwestycyjnych Grupa ujmuje także prawa do używania w rozumieniu MSSF 16.

W wyniku analizy wyodrębniono Prawo wieczystego użytkowania gruntów. Grupa Octava S.A. wykazuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w pozycji Nieruchomości inwestycyjne. Aktywa GK Octava S.A. wyceniane są do wartości godziwej zobowiązania z tytułu leasingu, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe. Drugostronnie Grupa Kapitałowa ujmuje odpowiednio długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu.

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

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.

Grupa skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów krótkoterminowych i leasingów aktywów nisko cennych. Przyjmuje się, że aktywa nisko cenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł

(c) Wartości niematerialne

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.

(d) Rzeczowe aktywa trwałe

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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

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

Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Planowane odpisy amortyzacyjne budynków ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych,
- odpisy dokonywane są począwszy od pierwszego dnia następującego po miesiącu, w którym środek trwały wprowadzony został do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym postawiono go w stan likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór;
- odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności.

W jednostce do amortyzacji budynku zastosowano poniższą stawkę amortyzacyjną, uwzględniającą okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego:

- budynki biurowe - 2,5%.

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych i ewentualnej ich zmiany dokonuje się na każdy dzień bilansowy.

Na każdy dzień bilansowy Grupa dokonuje przeglądu wartości netto środków trwałych w celu stwierdzenia czy nie występują przesłanki wskazujące na możliwość utraty ich wartości. W przypadku, gdy stwierdzono istnienie przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwana danego składnika aktywów w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje się w rachunku zysków i strat.

(e) Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

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.

(f) 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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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	

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 dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno). 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 dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym.

(g) 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

W ciągu okresu ważności tego instrumentu nie wykazuje się żadnej wartości godziwej osiągniętych zysków ani ponoszonych strat.

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmują się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego 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 rezerwy na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat.

(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 w Grupie Kapitałowej Octava S.A. ujmują 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 ujmują się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

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 śródrocznym skróconym 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 ujmują się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych. Grupa Kapitałowa dokonuje rozpoznania różnicy pomiędzy wartością bilansową, a podatkową aktywów i pasywów.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

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.

(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.

Udziały niekontrolujące prezentuje się w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako kapitał własny, oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej.

(m) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Kwoty te stanowią niezapłacone zobowiązania z tytułu towarów i usług dostarczonych Grupie przed końcem roku obrotowego. Kwoty są niezabezpieczone. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są prezentowane jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że płatność nie jest wymagalna w ciągu 12 miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Zobowiązania handlowe i pozostałe są ujmowane w wysokości wymaganej zapłaty.

(n) Rezerwy

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. 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.

(o) 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 Kapitałowej Octava S.A. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy Kapitałowej Octava S.A. Powyższe dotyczy konsolidacji, dla poszczególnych spółek dokonywane jest ujawnienie.

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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

(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.

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. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

(p) Dywidendy

Płatność dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się, jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

(r) 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

(s) Zysk/strata przypadająca na jedną akcję

Zysk/stratę przypadającą na jedną akcję (EPS) przedstawiony jest w sprawozdaniu jako iloraz zysku lub straty, która przypada na zwykłych akcjonariuszy do średniej ważonej liczby akcji zwykłych występujących w ciągu danego okresu, zgodnie z MSR 33.

(t) Opis zasad rachunkowości w odniesieniu do przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych przedstawia informacje na temat przepływów pieniężnych zaistniałych w ciągu okresu, w podziale na działalność operacyjną, inwestycyjną i finansową. Jednostka prezentuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej w sposób najbardziej odpowiedni dla rodzaju prowadzonej przez nią działalności. Klasyfikacja oparta na rodzajach działalności dostarcza informacje, które pozwalają na dokonanie oceny wpływu tychże działalności na sytuację finansową jednostki oraz na kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych. Informacje te mogą zostać także wykorzystane przy ocenie związków zachodzących między poszczególnymi rodzajami działalności.

(u) Świadczenia pracownicze

Świadczenia pracownicze rozpoznawane w Grupie rozpoznaje się jako krótkoterminowe świadczenia pracownicze, jeśli podlegają w całości rozliczeniu przed upływem dwunastu miesięcy od końca rocznego okresu sprawozdawczego, w którym pracownicy wykonywali związaną z nimi pracę, takie jak: wynagrodzenia oraz składki na ubezpieczenie społeczne oraz płatne urlopy wypoczynkowe i płatne zwolnienia chorobowe.

(v) Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

(w) Segment działalności

Jedynym segmentem sprawozdawczym w Grupie Kapitałowej jest działalność inwestycji w nieruchomości.

8 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 Grupę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava S.A. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

Ryzyko stopy procentowej w spółce jest ograniczane zastosowaniem instrumentu IRS. Ewentualny wpływ na działalność GK Octava S.A. byłby niewielki.

Polityka Spółki zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecnie Spółka posiada odpowiednie zasoby gotówkowe, co ogranicza ryzyko utraty płynności.

9 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 analizy 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.

10 Sezonowość działalności

Działalność Spółki nie ma charakteru sezonowego, zatem przedstawione wyniki Spółki nie odnotowują istotnych wahań w trakcie roku.

11 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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego c.d.

12. Rzeczowe aktywa trwale

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2022					
Wartość brutto	567	14 855	220	-	15 642
Skumulowana amortyzacja	-	(309)	(216)	-	(525)
Wartość netto	567	14 546	4	-	15 117
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	567	14 546	4	-	15 117
Przeklasyfikowanie	(138)	(299)	(4)	-	(441)
Amortyzacja za okres	429	14 247	-	-	14 676
Stan na 31.12.2022	567	14 546	4	-	15 117
Stan na 31.12.2022					
Wartość brutto	567	14 855	220	-	15 642
Skumulowana amortyzacja	(138)	(608)	(220)	-	(966)
Wartość netto	429	14 247	-	-	14 676
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	429	14 247	-	-	14 676
Amortyzacja za okres	(3)	(185)	-	-	(188)
Stan na 30.06.2023	426	14 062	-	-	14 488
Stan na 30.06.2023					
Wartość brutto	567	14 855	220	-	15 642
Skumulowana amortyzacja	(141)	(793)	(220)	-	(1 154)
Wartość netto	426	14 062	-	-	14 488

Nieruchomość inwestycyjna w postaci budynku, którego właścicielem jest spółka Łąki Konstancińskie na dzień 31 grudnia 2021 roku zmieniła prezentację z pozycji nieruchomości inwestycyjnej na środek trwały. Stawka amortyzacji budynku wynosi 2,5%. Dodatkowo zgodnie z notą zawartą w danych przekształconych zmiana wysokości środków trwałych o 138 tys. zł. w porównaniu do danych opublikowanych na 31 grudnia 2022 wynika z uwzględnienia bilansowej amortyzacji prawa do wieczystego użytkowania gruntu posiadanej przez spółkę Łąki Konstancińskie.

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne

	30.06.2023	31.12.2022
Stan na początek okresu	15 863	15 761
Zysk\strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	102
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(3)	-
Stan na koniec okresu	15 860	15 863

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

Z dniem 31 grudnia 2021 roku podjęta została decyzja o reklasyfikacji Nieruchomości Inwestycyjnej w spółce Łąki Konstancińskie na podstawie MSR 40 paragraf 16 w całości (zarówno w części wynajmowanej przez Octava S.A. jak i pozostałych najemców) jako środek trwały.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych, ul. Lubelska
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2022	2021
Rzeczoznawca	Newmark Polska sp. z o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II
Wartość z wyceny	2 770	10 497
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej		157
Sprzedaż nieruchomości	-	(50)
Wartość na 30.06.2023	2 770	10 604

W 2022 roku Grupa dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w Konstancinie wycenianych według wartości godziwej. Wycena nieruchomości z portfela Grupy Octava S.A. została przedstawiona na podstawie wartości wykazanej w operatach szacunkowych przygotowanych przez profesjonalnych i licencjonowanych rzeczoznawców.

Nieruchomość spółki Galeria 7 Sp. z o.o. znajdującą się w Wałbrzychu została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego metodą porównawczą.

Na podstawie analizy podobnych nieruchomości gruntowych w rejonie Wałbrzycha, rzeczoznawca przyjął średnią skorygowaną cenę 330 zł/m².

Nieruchomość spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Warszawskiej wycenił niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą.

Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu na 503,00 zł/m² oraz dla terenów zielonych przyjęto cenę 11,00 zł/m².

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej dla pozostałych nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen.

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

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):

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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 30.06.2023 roku oraz 31.12.2022 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022
Saldo na BO	2 488	2 494
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(2)	(6)
Saldo na BZ	2 486	2 488

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2023 roku oraz 31.12.2022 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022
Saldo na BO	2 488	2 494
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(127)
Zmiana naliczonych odsetek	60	121
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	64	-
Saldo na BZ	2 486	2 488

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.

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

Umowa najmu powierzchni biurowej

Oplata za rok 2023

Galeria 7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomości 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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

14. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2022			
Wartość brutto	27	2	29
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	12	-	12
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022			
Stan na 1.1.2022	12	-	12
Zakupy	22	-	22
Amortyzacja	(15)	-	(15)
Stan na 31.12.2022	19	-	19
Stan na 31.12.2022			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(30)	(2)	(32)
Wartość netto	19	-	19
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023			
Stan na 1.1.2023	19	-	19
Amortyzacja	(9)	-	(9)
Stan na 30.06.2023	10	-	10
Stan na 30.06.2023			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(39)	(2)	(41)
Wartość netto	10	-	10

15. Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	109	110
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	4	71
	113	181
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	931	604
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 207	1 896
	2 138	2 500

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	1	94	8	496	599
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1)	(66)	74	(425)	(418)
Stan na 31.12.2022	-	28	82	71	181
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	-	28	82	71	181
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	25	(4)	(18)	(71)	(68)
Stan na 30.06.2023	25	24	64	-	113

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	329	1 480	-	-	1 809
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	275	416	-	-	691
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2022	604	1 896	-	-	2 500
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	604	1 896	-	-	2 500
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	327	(689)	-	-	(362)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2023	931	1 207	-	-	2 138

	w tym:		
	Ogółem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2022	2 500	604	1 896
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2023	2 138	931	1 207

16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe	1 535	1 548
Należności z tytułu podatków	89	102
Należności netto	1 624	1 650
Rozliczenia międzyokresowe	196	20
Razem	1 820	1 670
Część krótkoterminowa	1 820	1 670
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

17. Aktywa finansowe

17.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 30.06.2023	Wycena na 31.12.2022
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) zakupiła 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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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

W dniu 18 marca 2021 roku nastąpiła trwała utrata wartości na podstawie zawartej umowy 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 wpisaną na pierwszym miejscu majątkiem obligatariusza, jako zabezpieczenie spłaty obligacji, na drugim miejscu do kwoty 7 mln złotych oraz hipoteką wpisaną 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 opisanym powyżej roszczeniem o 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 szacunkowa wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln zł (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 zł, otrzyma kwotę 25 mln zł. Założenie to wycenia wartość zabezpieczenia w formie praw do nieruchomości na 2 500 zł za 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.

Grupa wycenia obligacje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9.

17.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2023	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	2 610	6 740
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	120	320
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	2 169	7 817
Razem		9 978	4 899	14 877

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2022	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 129	2 572	6 701
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	119	319
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	2 123	7 771
Razem		9 977	4 814	14 791

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2023 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 5 czerwca 2023 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 dotyczące 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.

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

17.3 Pożyczki udzielone

	30.06.2023	31.12.2022
Brilla Sp. z o.o.	3 493	3 157
	3 493	3 157
Część krótkoterminowa	-	-
Część długoterminowa:	3 493	3 157
od 1 roku do 2 lat	3 493	3 157
od 2 do 5 lat	-	-
	3 493	3 157

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9.

18. Dłużne Instrumenty finansowe - zobowiązania:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2023	31.12.2022
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	8 270	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.

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

19. Otrzymane pożyczki i kredyty

	30.06.2023	31.12.2022
Bank Pekao S.A.	8 016	8 183
Feder Sp. z o.o.	63	-
GS NOVA Sp. z o.o.	1 197	1 160
Dominum Capital Sp. z o.o.	241	209
	<u>9 517</u>	<u>9 552</u>
Część krótkoterminowa	1 782	1 708
Część długoterminowa:	7 735	7 844
od 1 roku do 2 lat	645	336
od 2 do 5 lat	7 090	7 507
	<u>9 517</u>	<u>9 552</u>

20. Inne długoterminowe zobowiązania finansowe

	30.06.2023	31.12.2022
Wycena SWAP	475	718
	<u>475</u>	<u>718</u>

W dniu 30 czerwca 2021 roku została zawarta transakcja IRS pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, a spółką Łąki Konstancińskie Sp. z o.o na kwotę 6,6 mln zł. Stała stopa procentowa wynosi 1.99 %. Data rozliczenia transakcji przypada na 30 czerwca 2026 roku.

Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

21. Analiza wrażliwości

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

22. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 482	4 199
Krótkoterminowe depozyty bankowe	2 365	1 473
Razem	<u>3 850</u>	<u>5 675</u>
<i>w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	509	479

23. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2023 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 2023:

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

<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 spółki wchodzące 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%

24. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kaucji	310	280
Pozostałe zobowiązania	-	-
	310	280

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	238	220
Zobowiązania z tytułu podatków	42	109
Rozliczenia międzyokresowe	83	275
Razem	363	604

Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	363	604
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	310	280

25. Zobowiązanie z tytułu leasingu

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	2 479	2 483
Razem	2 479	2 483

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	7	5
Razem	7	5

Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	7	5
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	7	5
od 2 do 5 lat	17	17
Powyżej 5 lat	2 455	2 461

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.
26. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody z tytułu odsetek	11	-
Zyski/straty ze sprzedaży gruntów w jednostkach zależnych	-	(43)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	86	490
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	86	490
	<u>97</u>	<u>447</u>

27. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody z wynajmu nieruchomości	608	559
Inne	18	188
Razem	<u>626</u>	<u>747</u>

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:		
- przychody z tyt. dzierżawy gruntu osiągnane przez Łąki Konstancińskie	37	37
- przychody z tytułu najmu osiągnane przez Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	505	401
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie	-	71
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnane przez Międzyrzecze Sp. z o.o.	21	21
- przychody z tytułu najmu osiągnane przez spółkę Galeria 7 Sp. z o.o.	-	1
- przychody z tyt. refakturowania kosztów przez Octava S.A.	45	28
	<u>608</u>	<u>559</u>

28. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2023	30.06.2022
Pozostałe w tym:	(29)	(13)
Odpis aktualizujący należności w spółce Łąki Konstancińskie	(29)	-
Sprzedaż Środków Trwałych w spółce Octava S.A.	-	(4)
Spisanie rozrachunków	-	(9)
	<u>(29)</u>	<u>(13)</u>

29. Przychody/Koszty finansowe netto

Koszty/przychody finansowe netto	30.06.2023	30.06.2022
Odsetki zapłacone	(336)	(223)
Odsetki naliczone	(44)	(33)
Odsetki należne	86	64
Wycena instrumentów finansowych IRS	243	(578)
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(60)	(61)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(2)	(3)
Różnice kursowe	(133)	9
	<u>(246)</u>	<u>(825)</u>

30. Podatek dochodowy

	30.06.2023	30.06.2022
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	291	(578)
	<u>291</u>	<u>(578)</u>

30.06.2023

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	55	(1 035)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(86)	(758)
Przychody podatkowe, niestanowiące przychodów księgowych	-	11
Koszty i straty nieuznawane za koszty uzyskania przychodu	668	206
Koszty podatkowe, niestanowiące kosztów księgowych	-	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(35)
Przejściowe różnice	(673)	103
Bieżąca strata podatkowa	(36)	(1 508)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-

	30.06.2022	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(537)	(387)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	491	68
Przychody podatkowe, niestanowiące przychodów księgowych	-	10
Koszty i straty nieuznawane za koszty uzyskania przychodu	-	(42)
Koszty podatkowe, niestanowiące kosztów księgowych	(1)	394
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	63
Przejściowe różnice	-	(141)
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	-	-
Bieżąca strata podatkowa	-	(2 162)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(47)	(2 197)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

31. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

	30.06.2023	30.06.2022
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,02)	(0,04)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(661)	(1 662)
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.

32. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2023	30.06.2022
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	120	121
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54

33. Zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy

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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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 ustalona została:

- 1) hipoteka umowna 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł na działkach 5/1 oraz 5/3; księga wieczysta nr WA5M/00269147/7.
- 2) sporządzone oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC.
- 3) potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości.
- 4) potwierdzona cesja praw/wierzytelności z kontraktu budowlanego z Generalnym Wykonawcą i związanych z nimi gwarancji wykonawczych i podwykonawczych
- 5) potwierdzona cesja praw/wierzytelności z umów najmu
- 6) potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych, na sumę nie niższą od tej określonej w operacie szacunkowym
- 7) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- 8) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- 9) 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.
- 10) umowa wsparcia przekroczenia kosztów w wysokości minimum 10% wartości Budżetu Projektu zawarta przez Kredytobiorcę, Bank i Octava S.A. jako gwarant lub sponsor obowiązująca do czasu uzyskania PnU i rozliczenia wszystkich kosztów związanych z budową obiektu potwierdzonego przez BIN.
- 11) 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.
- 12) oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Zastawcy 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.

Przy umowie nr 8/2019 dotyczącej kredytu odnawialnego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna na trzecim miejscu do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 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.

Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:

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

34. Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzowej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzowej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2023 r.				
Pożyczki udzielone	-	3 493	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	14 877	-	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	14 877	3 493	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzowej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzowej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2023 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	3 850	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 820	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	26 826	-	-

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzowej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzowej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Dane przekształcone:				
Stan na dzień 31.12.2022 r.				
Pożyczki udzielone	-	3 157	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	14 791	-	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	14 791	3 157	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzowej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzowej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Dane przekształcone:				
Stan na dzień 31.12.2022 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	5 675	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 670	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	28 501	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2023 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 479	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 735	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	475	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	310	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	238	42
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	7	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 782	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	83	-
Instrumenty finansowe razem	9 286	12 634	42
Stan na dzień 31.12.2022 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 844	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 483	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	718	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	280	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	495	109
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 708	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Instrumenty finansowe razem	9 529	12 815	109

35. Ryzyka działalności Grupy

Działalność prowadzona przez Grupę naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych, a w szczególności: ryzyko kredytowe, ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, certyfikatów inwestycyjnych oraz udzielonych pożyczek. W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych oraz obligacji w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe. Ryzyko kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jest przede wszystkim ograniczane poprzez zawieranie większości transakcji z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Grupy Octava S.A.

Ryzyko związane z kredytem bankowym, który został udzielony spółce Łąki Konstancińskie dotyczy przede wszystkim stanu wynajmu budynku. Dodatkowo istnieje ryzyko dotyczące wzrostu oprocentowania, które jest niwelowane przez instrument IRS.

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.

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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Ryzyko rynkowe związane z certyfikatami jest mierzone i zarządzane na poziomie Funduszu przez Towarzystwo zarządzające funduszem. Istnieje szereg czynników mogących negatywnie wpłynąć na cenę sprzedaży oraz faktyczne saldo środków pieniężnych jakie fundusz będzie mógł przeznaczyć na umorzenie certyfikatów po sprzedaży majątku. Do czynników tych zaliczyć należy:

- ryzyko obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości względem wartości z operatów w przypadku wyprzedaży portfela;
- ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty;
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

Zdaniem Zarządu, inne 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 to 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.).

36. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2023

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

Na dzień 31.12.2022

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki. Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

Pozostałe koszty:

	30.06.2023	31.12.2022
Property Oversight Services Sp. z o.o.	-	20

37. Rozbicie pozycji kapitału własnego

Na podstawie podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 27 września 2019 roku, Feder Sp. z o.o. z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie objęła 2.145 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.075.500 tys. zł i zobowiązała się je pokryć wkładem pieniężnym w wysokości 1.978 tys. zł, z tym, że nadwyżka ponad wartość nominalną udziałów została przekazana na kapitał zapasowy. W 2019 roku Feder Sp. z o.o. uregulowała część zobowiązania z tytułu objęcia udziałów w trzech transzach w łącznej kwocie 1.073 tys. zł. Nieuregulowana na dzień bilansowy kwota 905 tys. zł została zaprezentowana w należnych wpłatach na kapitał zakładowy. W dniu 13 marca 2020 roku Feder Sp. z o.o. dokonała płatności z tytułu pozostałej części zobowiązania. Nabycie udziałów przez spółkę Feder w efekcie spowodowało wzrost wartości udziałów niekontrolowanych

38. Udział niekontrolowany

	30.06.2023	31.12.2022
Udział niekontrolowany	885	912

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.

39. 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. Wysokość kapitałów Spółki możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 46 501 tys. zł

40. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym:	
		Wypłacone	Należne
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2023)	67	-	67
	<u>67</u>	<u>-</u>	<u>67</u>

41. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2022	Przepływy pieniężne	Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	30.06.2023
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	-	-	-	8 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 488	(126)	121	3	2 486

42. Wpływ czynników makroekonomicznych na działalność Grupy

Według wiedzy Zarządu czynniki makroekonomiczne nie mają 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.

Konflikt zbrojny ma swoje przełożenie, również na koniunkturę gospodarczą kraju. W 2023 roku mamy do czynienia z wysoką inflacją przekraczającą 18%, co znacznie wpływa na wzrost stóp procentowych, spadek siły nabywczej pieniądza, wzrost cen. Spółka ponosi zwiększone koszty funkcjonowania, jednak ogólna sytuacja grupy kapitałowej zdaniem Zarządu jest stabilna.

43. Zdarzenia po dniu bilansowym

Brak zdarzeń po dniu bilansowym.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Rzeczowe aktywa trwale

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe - Środki trwale w leasingu	Razem
Stan na 1.1.2022					
Wartość brutto	-	121	-	1 994	2 115
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(428)	(428)
Skumulowana amortyzacja	-	(117)	-	(199)	(316)
Wartość netto	-	4	-	1 367	1 371
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	-	4	-	1 367	1 371
Zakupy	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(4)	-	(397)	(401)
Zwiększenie inne	-	-	-	13	13
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	43	43
Stan na 31.12.2022	-	-	-	1 026	1 026
Stan na 31.12.2022					
Wartość brutto	-	121	-	1 994	2 115
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(385)	(385)
Zwiększenie inne	-	-	-	13	13
Skumulowana amortyzacja	-	(121)	-	(596)	(717)
Wartość netto	-	-	-	1 026	1 026
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	-	-	-	1 026	1 026
Amortyzacja za okres	-	-	-	(198)	(198)
Stan na 30.06.2023	-	-	-	828	828
Stan na 30.06.2023					
Wartość brutto	-	121	-	1 994	2 115
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(385)	(385)
Zwiększenie inne	-	-	-	13	13
Skumulowana amortyzacja	-	(121)	-	(794)	(915)
Wartość netto	-	-	-	828	828

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 uwzględnia 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 trwale”. 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 oceniła, że w ciągu 6 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 401 tys. zł.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

Rozpoznane aktywa z tytułu najmu lokalu	828
Rozpoznane zobowiązania z tytułu leasingu	1 202

Zmiany aktywa z tytułu najmu lokalu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2023 i 31.12.2022 roku przedstawiają się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022
Saldo na BO	1 026	1 367
Odpis aktualizujący wartość	-	43
Zwiększenie inne	-	13
Amortyzacja	(198)	(397)
Saldo na BZ	828	1 026

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2023 i 31.12.2022 roku przedstawiają się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022
Saldo na BO	1 392	1 816
Rozpoznanie zobowiązaniach z tytułu leasingu dla umowy najmu lokalu	-	-
Płatności za wynajem	(221)	(443)
Zmiana naliczonych odsetek	31	76
Zwiększenie inne	-	(57)
Saldo na BZ	1 202	1 392

2. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2022			
Wartość brutto	33	2	35
Skumulowana amortyzacja	(21)	(2)	(23)
Wartość netto	12	-	12
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022			
Stan na 1.1.2022	12	-	12
Zakupy	22	-	22
Amortyzacja	(15)	-	(15)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2022	19	-	19
Stan na 31.12.2022			
Wartość brutto	55	2	57
Skumulowana amortyzacja	(36)	(2)	(38)
Wartość netto	19	-	19
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023			
Stan na 1.1.2023	19	-	19
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	(9)	-	(9)
Stan na 30.06.2023	10	-	10
Stan na 30.06.2023			
Wartość brutto	55	2	57
Skumulowana amortyzacja	(45)	(2)	(47)
Wartość netto	10	-	10

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

3. Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	48	27
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	71	70
	<u>119</u>	<u>97</u>
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	609	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	931	1 920
	<u>1 540</u>	<u>1 920</u>

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	-	1	21	398	420
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(1)	6	(328)	(323)
Stan na 31.12.2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27</u>	<u>70</u>	<u>97</u>
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	-	-	27	70	97
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	21	1	22
Stan na 30.06.2023	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>71</u>	<u>119</u>

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
Okres od 1.1.2022 do 31.12.2022					
Stan na 1.1.2022	-	-	1 290	-	1 290
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	536	-	94	-	630
Stan na 31.12.2022	<u>536</u>	<u>-</u>	<u>1 384</u>	<u>-</u>	<u>1 920</u>
Okres od 1.1.2023 do 30.06.2023					
Stan na 1.1.2023	536	-	1 384	-	1 920
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(380)	-	(380)
Stan na 30.06.2023	<u>536</u>	<u>-</u>	<u>1 004</u>	<u>-</u>	<u>1 540</u>

	w tym:		
	Ogółem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2022	1 920	1 920	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2023	1 540	1 540	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

4. Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2023		31.12.2022	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Octava Development Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	352
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 368	100,00%	4 381
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	3 541	58,38%	3 842
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 125	36,24%	1 132
		9 034		9 707

	30.06.2023		31.12.2022	
	Suma bilansowa	Zysk/strata netto	Suma bilansowa	Zysk/strata netto
Galeria7 Sp. z o.o.	10 986	(449)	10 684	(550)
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	4 368	(14)	4 381	(28)
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	15 560	(76)	15 788	1 092
Międzyrzecze Sp. z o.o.	3 106	(19)	3 134	(37)
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	30 260	(46)	30 177	(185)

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych. Spółka oszacowała wartość odzyskiwaną udziałów. Przeprowadzony test wykazał, iż wartość odzyskiwana udziałów w Spółce Łąki Konstancińskie, Spółce Galeria 7 jest niższa od wartości bilansowej tej pozycji i zdaniem Zarządu wystąpiła konieczność utworzenia odpisu z tytułu utraty ich wartości. Na dzień 30 czerwca 2023 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 673 tys. zł.

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

	Bilans			Bilans zamknięcia
	otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	
Galeria7 Sp. z o.o.	25 510	353	-	25 863
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 424	13	-	1 437
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	5 007	301	-	5 308
Międzyrzecze Sp. z o.o.	844	6	-	850
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Razem	34 119	673	-	34 792

5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe	9	10
Należności z tytułu podatków	1	1
Należności netto	10	11
Rozliczenia międzyokresowe	6	3
	16	14
Część krótkoterminowa	16	14
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

6. Aktywa finansowe

6.1 Dłużne Instrumenty finansowe - obligacje:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 30.06.2023	Wycena na 31.12.2022
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	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 wpisaną 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. Sąd Rejonowy w Warszawie wydał postanowienie o rozwiązaniu spółki CUF i ustanowił likwidatora.

W dniu 18 marca 2021 roku nastąpiła trwała utrata wartości na podstawie zawartej umowy 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 wpisaną na drugim miejscu do kwoty 7 mln złotych oraz hipoteką wpisaną 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 opisanym 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 szacunkowa wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez OD wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln zł (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 zł, otrzyma kwotę 25 mln zł. 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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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, że 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.

6.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2023	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	2 610	6 740
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	120	320
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	2 169	7 817
Razem		9 978	4 899	14 877

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2022	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 129	2 572	6 701
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	119	319
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	2 123	7 771
Razem		9 977	4 814	14 791

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2023 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 5 czerwca 2023 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 dotyczące 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.

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**
6.3 Pożyczki udzielone

	30.06.2023	31.12.2022
Należności z tytułu pożyczek	13 182	11 976
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	-	-
	13 182	11 976
Część krótkoterminowa	1 696	1 644
Część długoterminowa: od 1 roku do 2 lat	11 486	10 332
	11 486	-

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. W 2023 Spółka udzieliła również pożyczki spółce Łąki Konstancińskie 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 zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Test SPPI dla nowych pożyczek udzielonych przez Octavę Development Sp. z o.o. został spełniony, w związku z tym zostały wycenione w zamortyzowanym koszcie.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2023	31.12.2022
Saldo na początek okresu	11 976	9 134
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	825	833
Odsetki naliczone	381	2 009
Wartość brutto na koniec okresu	13 182	11 976
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	-
Saldo na koniec okresu	13 182	11 976

7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2023	31.12.2022
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	2 420	4 201
Krótkoterminowe depozyty bankowe	-	-
Razem	2 422	4 203

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 2023 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.

	30.06.2023	31.12.2022
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	4 278 685	4 278 685

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za I półrocze 2023:

<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%

10. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10	113
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 203	1 392
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	124	143
Razem	1 337	1 648
Część krótkoterminowa:	534	640
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	413	403
od 2 do 5 lat	390	605
powyżej 5 lat		-

11. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody z tytułu odsetek	391	334
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji, w tym:	(587)	(207)
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	86	491
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych</i>	(673)	(698)
Razem	(196)	127

12. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2023	30.06.2022
Przychody z wynajmu nieruchomości	45	28
Inne	1	5
Razem	46	33

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.
13. Koszty operacyjne

	30.06.2023	30.06.2022
Usługi prawne	(6)	(2)
Amortyzacja	(206)	(207)
Zużycie materiałów i energii	(3)	(2)
Usługi obce	(247)	(247)
Podatki i opłaty	(8)	(8)
Wynagrodzenia	(227)	(227)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(38)	(34)
Pozostałe koszty rodzajowe	(7)	(7)
Razem	(742)	(734)

14. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2023	30.06.2022
Pozostałe (wartość likwidowanych środków trwałych)	-	(4)
Razem	-	(4)

15. Przychody/Koszty finansowe netto

	30.06.2023	30.06.2022
Odsetki do zapłaty	(31)	(42)
Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	(134)	9
Razem	(165)	(33)

16. Podatek dochodowy

	30.06.2023	30.06.2022
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	403	(463)
	403	(463)

	30.06.2023	30.06.2022
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(604)	(452)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(86)	(388)
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11
Koszty i straty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodu	673	149
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(98)
Przejściowe różnice	-	78
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(17)	(700)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
Zwrot podatku dochodowego w wyniku korekt lat ubiegłych	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

	30.06.2022	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(1 189)	2 129
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	491	-
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	10
Koszty i straty nieuznawane 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 %	-	-

17. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

	30.06.2023	30.06.2022
	(0,02)	(0,03)
Zysk (strata) netto za okres	(654)	(1 075)
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

	30.06.2023	30.06.2022
Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	2	2

19. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2023	30.06.2022
Wynagrodzenie dla Zarządu	90	90
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54

20. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	30.06.2023	30.06.2022
Galeria7 Sp. z o.o.	319	290
Octava Development Sp. z o.o.	52	38
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	9	-
	380	328

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2023	30.06.2022
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,00%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,00%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	700	700
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	2 200	2 200
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	150	150
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	100	-
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	400	-
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2023	6,50%	759	759
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2023	6,50%	175	175
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2023	6,50%	408	408
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2023	6,50%	175	-
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.03.2028	WIBOR 1M +4,80%	425	-
			10 792	9 692

W dniu 30 stycznia 2023 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce Galeria 7 Sp. z o.o. w kwocie 400 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2024 r. Octava S.A. w pierwszym półroczu 2023 roku udzieliła również pożyczki długoterminowej spółce powiązanej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Pożyczka została udzielona w dniu 29.03.2023 roku na kwotę 425 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi 4,80% + WIBOR 1M.

Wszystkie pożyczki, które zostały udzielone dla podmiotów powiązanych nie zostały zabezpieczone. Octava SA posiada 100% udziałów w Galerii 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. W przypadku spółki Łąki Konstancińskie pomimo braku pełnej kontroli nad spółką to Octava SA posiada większość udziałów tj. powyżej 50%, dlatego Zarząd również w tej sytuacji postanowił nie ustanawiać zabezpieczeń na pożyczce.

Udzielone pożyczki w badanym okresie	30.06.2023	30.06.2022
Octava Development Sp. z o.o.	-	408
Galeria7 Sp. z o.o.	400	150
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	425	-
	825	558

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

21. Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe 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
Stan na dzień 30.06.2023 r.				
Należności i pożyczki	-	11 486	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	14 877	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	14 877	11 486	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe 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
Stan na dzień 30.06.2023 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	2 422	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	15	-	1
Pożyczki udzielone	-	1 696	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	12 344	4 133	-	1

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe 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
Stan na dzień 31.12.2022 r.				
Pożyczki udzielone	-	10 332	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	14 791	-	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	14 791	10 332	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziewej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziewej przez inne całkowite dochody		Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2022 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	4 203	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	13	-	-	1
Pożyczki udzielne	-	1 644	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	12 344	5 860	-	-	1

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziewej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziewej przez inne całkowite dochody		Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2023 r.					
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	809	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	134	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	394	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	-	1 337	-	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziewej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziewej przez inne całkowite dochody		Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2022 r.					
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	1 008	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	256	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	384	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	-	1 648	-	-

22. Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2023 oraz na 31 grudnia 2022 przedstawia się następująco:

	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	3 926	12 458
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	41 710	33 832
RAZEM	49 955	50 609

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.

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 2023 roku wynosi 45 676 tys. zł.

24. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2023)	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wypłacone	Należne
	67	-	67
	67	-	67

25. Ryzyka Spółki

Działalność prowadzona przez Spółkę naraża ją na wiele różnych zagrożeń finansowych, a w szczególności: ryzyko kredytowe, ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, certyfikatów inwestycyjnych oraz udzielonych pożyczek. W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych oraz obligacji w ocenie zarządu nie istnieje istotne ryzyko kredytowe. Ryzyko kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek jest przede wszystkim ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

Ryzyko związane z kredytem bankowym, który został udzielony spółce Łąki Konstancińskie dotyczy przede wszystkim stanu wynajmu budynku. 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

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Spółki 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. Istnieje szereg czynników mogących negatywnie wpłynąć na cenę sprzedaży oraz faktyczne saldo środków pieniężnych jakie fundusz będzie mógł przeznaczyć na umorzenie certyfikatów po sprzedaży majątku. Do czynników tych zaliczyć należy: ryzyko obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości względem wartości z operatów w przypadku wyprzedazy portfela, ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty oraz ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

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

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF,
- 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 związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach CUF, „Faktoria” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.) i dalszy podnajem Feder Sp. z o.o.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.**

26. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2023 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

27. Wpływ czynników makroekonomicznych na działalność Spółki

Według wiedzy Zarządu czynniki makroekonomiczne nie mają bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki. 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. Konflikt zbrojny ma swoje przełożenie, również na koniunkturę gospodarczą kraju. W 2023 roku mamy do czynienia z wysoką inflacją, co znacznie wpływa na wzrost stóp procentowych, spadek siły nabywczej pieniądza, wzrost cen. Spółka ponosi zwiększone koszty funkcjonowania, jednak ogólna sytuacja zdaniem zarządu jest stabilna i nie wpływa na kontynuowanie działalności gospodarczej.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Brak zdarzeń po dniu bilansowym.