

**RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ
OCTAVA S.A.
ZA OKRES
6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2024 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 2024 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023 r.
Przychody i straty z inwestycji	352	86	82	19
Pozostałe przychody operacyjne	638	626	148	136
Koszty operacyjne	(7 827)	(1 456)	(1 816)	(316)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(6 837)	(733)	(1 586)	(159)
Zysk (strata) netto	(8 472)	(688)	(1 965)	(149)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(8 417)	(661)	(1 952)	(143)
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):	(0,20)	(0,02)	(0,05)	(0,00)
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,20)	(0,02)	(0,05)	(0,00)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 022)	(1 683)	(469)	(365)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	877	766	203	166
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	720	(776)	167	(168)
Przepływy pieniężne netto	(425)	(1 693)	(99)	(367)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Aktywa, razem	74 117	81 314	17 185	18 701
Zobowiązania, razem	25 936	24 661	6 013	5 672
Kapitał własny, razem	48 181	56 653	11 171	13 030
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	47 350	55 767	10 978	12 826
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)	1,13	1,32	0,26	0,30
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,11	1,30	0,26	0,30

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

Nota 30.06.2024 31.12.2023

AKTYWA

Aktywa trwale		50 805	51 515
Rzeczowe aktywa trwale	12	-	-
Wartości niematerialne	14	-	1
Nieruchomości inwestycyjne	13	37 493	38 689
Pożyczki udzielone	17	102	-
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	17	13 071	12 727
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		139	98

Aktywa obrotowe		23 312	29 799
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	16	21 452	1 662
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	17	-	25 852
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22	1 860	2 285

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży 23 312 29 799

Aktywa, razem 74 117 81 314

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	23	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		11 382	13 581
Pozostałe kapitały rezerwowe		65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		31 624	37 842

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki 47 350 55 767

Udziały niekontrolujące 38 831 886

Kapitał własny, razem 48 181 56 653

ZOBOWIĄZANIA		25 936	24 661
Zobowiązania długoterminowe		14 696	13 641
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	25	2 475	2 478
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	2 622	2 491
Pożyczki i kredyty długoterminowe	19	9 029	8 060
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	20	321	334
Inne zobowiązania długoterminowe	24	249	278

Zobowiązania krótkoterminowe		11 240	11 020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	24	444	375
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	19	1 879	1 829
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	25	6	5
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	24	100	-
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	18	8 811	8 811

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży 11 240 11 020

Kapitał i zobowiązania razem 74 117 81 314

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.
Przychody i straty z inwestycji			
Przychody z tytułu odsetek	26	8	11
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		344	86
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	27	627	608
Pozostałe przychody operacyjne		11	18
Koszty operacyjne			
Koszty świadczeń pracowniczych	28	(328)	(319)
Amortyzacja		(1)	(197)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 259)	(911)
Pozostałe koszty operacyjne	29	(6 239)	(29)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(6 837)	(733)
Koszty/przychody finansowe (netto)	30	(1 362)	(246)
Zysk (strata) brutto		(8 199)	(979)
Podatek dochodowy		(273)	291
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(8 472)	(688)
Zysk (strata) netto		(8 472)	(688)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki	32	(8 417)	(661)
Udziałowcom niekontrolującym		(55)	(27)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:		(0,20)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,20)	(0,02)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,20)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,20)	(0,02)
z działalności zaniechanej		-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(8 472)	(688)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	(8 472)	(688)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(8 417)	(661)
Udział niekontrolowany	(55)	(27)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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 30.06.2024 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	13 581	65	37 842	55 767	886	56 653
Zysk netto	-	-	-	(8 417)	(8 417)	(55)	(8 472)
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	-	-	-	(8 417)	(8 417)	(55)	(8 472)
Inne zmiany	-	(2 199)	-	2 199	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 199)	-	(6 218)	(8 417)	(55)	(8 472)
Saldo na koniec okresu	4 279	11 382	65	31 624	47 350	831	48 181
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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(2 022)	(1 683)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(2 076)	(1 692)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	54	9
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(2 022)	(1 683)
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	877	766
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	877	766
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	720	(776)
Odsetki	(303)	(320)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	1 129	87
Wypływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	(490)	(417)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	500	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(126)	(126)
Inne wpływy z działalności finansowej	10	-
Przepływy pieniężne netto	(425)	(1 693)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	(133)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(425)	(1 826)
Środki pieniężne na początek okresu	2 285	5 676
Środki pieniężne na koniec okresu	1 860	3 850

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

	Nota	30.06.2024	31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa trwale		23 854	23 013
Rzeczowe aktywa trwale	1	-	-
Wartości niematerialne	2	-	1
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	8 716	8 976
Pożyczki udzielone	6	2 067	1 309
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	13 071	12 727
Aktywa obrotowe		24 740	26 464
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	8	87
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	10 883	12 344
Pożyczki udzielone	6	13 214	13 190
Dłużne instrumenty finansowe			
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7	635	843
Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		24 740	26 464
Aktywa, razem		48 594	49 477
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		1 727	3 926
Pozostałe kapitały		40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		40 253	40 165
Kapitał własny, razem		46 299	48 410
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe		2 136	908
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	1 124	908
Pożyczki długoterminowe	10	1 012	-
Zobowiązania krótkoterminowe		159	159
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10	159	159
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		159	159
Kapitał i zobowiązania, razem		48 594	49 477

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2023 r.
Przychody i straty z inwestycji	11		
Odpis aktualizujący wartość dłużnych instrumentów finansowych		(1 462)	-
Przychody z tytułu odsetek		93	391
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		84	(587)
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	12	-	45
Pozostałe przychody operacyjne		-	1
Koszty operacyjne	13		
Koszty świadczeń pracowniczych		(269)	(265)
Amortyzacja		(1)	(206)
Pozostałe koszty administracyjne		(328)	(271)
Pozostałe koszty operacyjne	14	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(1 883)	(892)
Koszty/przychody finansowe (netto)	15	(12)	(165)
Zysk (strata) brutto		(1 895)	(1 057)
Podatek dochodowy	16	(216)	403
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(2 111)	(654)
Zysk (strata) netto		(2 111)	(654)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:	17	(0,05)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,05)	(0,02)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,05)	(0,02)
z działalności kontynuowanej		(0,05)	(0,02)
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	(2 111)	(654)
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Całkowite dochody ogółem	(2 111)	(654)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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 30.06.2024 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	3 926	40	40 165	48 410
Zysk netto	-	-	-	(2 111)	(2 111)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	-	-	-	(2 111)	(2 111)
Inne zmiany	-	(2 199)	-	2 199	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(2 199)	-	88	(2 111)
Saldo na koniec okresu	4 279	1 727	40	40 253	46 299
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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2023 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 208)	(1 427)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	(615)	(825)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(601)	(611)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	8	9
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(208)	(1 427)
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	1 000	(220)
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	-	(220)
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 000	-
Przepływy pieniężne netto	(208)	(1 647)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	(134)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(208)	(1 781)
Środki pieniężne na początek okresu	843	4 203
Środki pieniężne na koniec okresu	635	2 422

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 funduszków 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 2024 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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. w likwidacji	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 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%

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

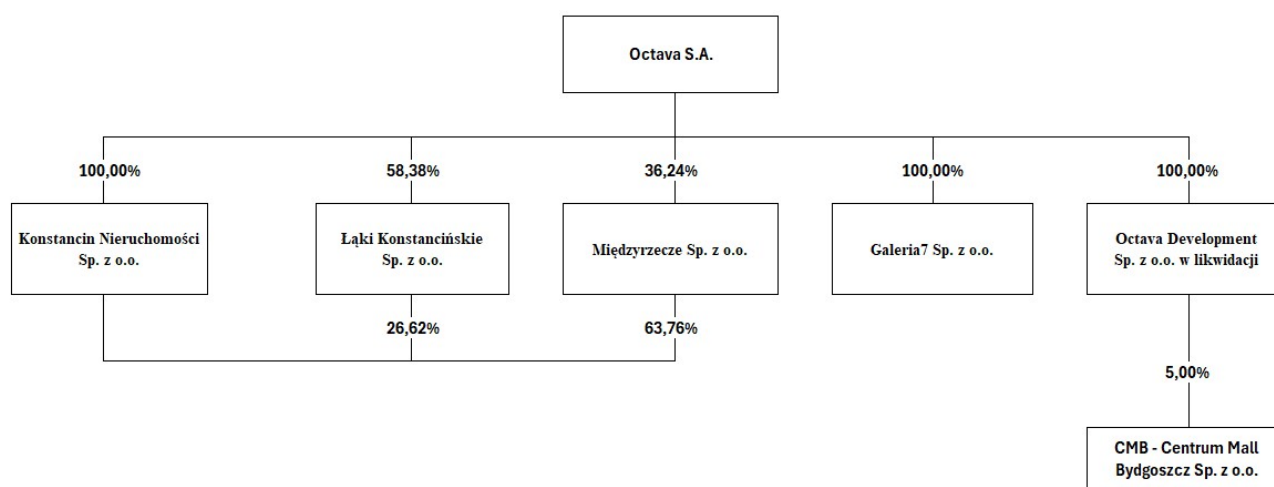
2 Ujawnienia do konsolidacji

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

GK 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 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.

W dniu 10 maja 2024 podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podjęto uchwałę o postawieniu w stan likwidacji spółkę Octava Development Sp. z o.o. Likwidatorem na spółce jest Pani Agnieszka Słowik. Postawienie spółki Octava Development Sp. z o.o. nie spowoduje utraty płynności finansowej przez GK Octava S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości i nie wpływa również na założenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji na mocy umowy zawartej w 2023 roku dokonała w I kwartale 2024 roku nabycia akcji spółki CMB – Centrum Mall Bydgoszcz Sp. z o.o. Spółka na nabyła 3 udziały o wartości 300 zł, które stanowią 5% udziałów w kapitale spółki. Zarząd GK Octava S.A. z uwagi na brak spełnienia przesłanek MSSF 10 odstąpiła od konsolidacji podmiotu.

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 9 września 2024 r.

4 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

W 2024 roku skład Zarządu nie uległ zmianie. Skład Zarządu Spółki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 9 września 2024 roku przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

Rada Nadzorcza Octava S.A.

W pierwszym półroczu 2024 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Skład Rady Nadzorczej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku przedstawiał się następująco:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Bogdan Kryca	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Paweł Serej	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2024 – 30 czerwca 2024

W lipcu 2024 roku Pan Paweł Serej złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Octava S.A. Na dzień 9 września 2024 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentuje się następująco:

Charles D. DeBenedetti
Arkadiusz Chojnacki
Bogdan Kryca
Andrzej Sokolewicz
Piotr Szczepiórkowski
Andrzej Wieczorkiewicz

5 Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej zgodności z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz z 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 2024 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 2024 – 4,3109 zł/EUR, półrocze 2023 – 4,6130 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,3130 zł/EUR na dzień 28.06.2024 r. oraz 4,3480 zł/EUR na dzień 31.12.2023 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

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 błędówStandardy i interpretacje oraz zmiany do standardów i interpretacji, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zastosowano te same standardy rachunkowości, co w przypadku rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 oraz standardy i interpretacje przyjęte przez Unię Europejską mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2024 r. wymienione poniżej:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2023 r. Obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku – brak istotnego wpływu na Grupę.
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: Zobowiązania długoterminowe z kowenantami, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2023 r. Obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku - brak istotnego wpływu na Grupę.
- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego, zatwierdzone w UE dnia 20 listopada 2023 r. Obowiązuje od 1 stycznia 2024 roku - brak istotnego wpływu na Grupę.

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

Standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują, ponieważ nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę zostały zaprezentowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2023 rok. W 2024 zostały opublikowane następujące standardy oraz zmiany do standardów rachunkowości:

- MSSF 19 Spółki zależne bez publicznej odpowiedzialności: Ujawnianie informacji – standard umożliwia uprawnionym jednostkom wybór stosowania ograniczonych wymogów dotyczących ujawniania informacji określonych w MSSF 19, przy jednoczesnym stosowaniu wymogów w zakresie ujmowania, wyceny i prezentacji określonych w innych standardach rachunkowości MSSF. MSSF 19 określa zmniejszone wymogi dotyczące ujawniania informacji, które uprawniona jednostka może stosować, zamiast wymogów dotyczących ujawniania informacji przewidzianych w innych standardach rachunkowości MSSF. Jednostka może zdecydować się na zastosowanie niniejszego standardu w swoich skonsolidowanych, jednostkowych lub jednostkowych sprawozdaniach finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy na koniec okresu sprawozdawczego: (a) jest spółką zależną, b) nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz c) posiada ostateczną lub pośrednią jednostkę dominującą, która sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, zgodne ze standardami rachunkowości MSSF. Grupa przeanalizuje wpływ standardu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych (zmiany do MSSF 9 i MSSF 7) - Zmiany wyjaśniają, że zobowiązanie finansowe jest wyłączone z bilansu w „dniu rozliczenia” oraz wprowadzają wybór zasad rachunkowości polegający na wyłączeniu zobowiązań finansowych rozliczanych za pomocą systemu płatności elektronicznych przed dniem rozliczenia. Inne wyjaśnienia obejmują klasyfikację aktywów finansowych z cechami powiązanymi z ESG poprzez dodatkowe wytyczne dotyczące oceny cech warunkowych. Dokonano wyjaśnień dotyczących pożyczek bez regresu i instrumentów powiązanych umową. Dodatkowe ujawnienia wprowadza się dla instrumentów finansowych o charakterze warunkowym oraz instrumentów kapitałowych klasyfikowanych do wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody. Grupa przeanalizuje wpływ standardu na sprawozdanie finansowe.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych - Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych. Nowy standard będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Nowy standard to m.in. wynik uwzględnienia w pracach głosu inwestorów, którzy wskazywali, że sprawozdania finansowe nadal nie mają jednolitej formy, często nie przedstawiają istotnych informacji, które są potrzebne do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W związku z nowym standardem MSSF 18 planowane są także zmiany w innych standardach ujednolicające wymogi dotyczące ujawnień. Grupa będzie analizowała wpływ standardu na sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 21 – Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności- Zmiany wprowadzają wymóg ujawnienia informacji pozwalającej na zrozumienie przez użytkowników sprawozdań finansowych skutków braku wymienialności walut oraz wyjaśniają w jaki sposób należy dokonać oceny wymienialności walut. Zastosowanie zmienionego standardu nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

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.

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

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

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

Oceniając, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, Grupa bierze pod uwagę wszystkie fakty i okoliczności. Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad tą jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli wymienionych powyżej.

(b) Udziały niekontrolujące

Udziały niekontrolujące stanowią tę część kapitałów w jednostce zależnej, której nie można bezpośrednio lub pośrednio przyporządkować do jednostki dominującej. Na dzień objęcia kontroli udziały niekontrolujące wycenia się w wartości proporcjonalnego udziału w aktywach netto. Udziały niekontrolujące są prezentowane w osobnych pozycjach w rachunku zysków i strat, w sprawozdaniu z całkowitego dochodu, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

(c) 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 sporządzanej wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla między innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również racjonalne i uzasadnione założenia odzwierciedlające rynkową ocenę przychodów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie 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 nie ujmowanych 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.

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.

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, które wymagało innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych. Grupa Octava S.A. wykazuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w pozycji Nieruchomości inwestycyjne. Aktywa te wyceniane są do wartości godziwej zobowiązania z tytułu leasingu, a odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu obciążają koszty finansowe. Drugostronnie spółka ujmuje odpowiednio długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać oprocentowanie kredytu na realizację planowanych inwestycji. Wysokość stopy kształtuje 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

(d) 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 odnoszone w ciężar kosztów bieżącego okresu.

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, ujmują się jako wartości niematerialne.

Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są według metody liniowej.

(e) 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 ujmują jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o wartość końcową, przez okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- urządzenia 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,

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

- 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 poniższa 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 w rachunku zysków i strat.

(f) 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.

(g) Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, Grupa 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, Grupa dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do otrzymania jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

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

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

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

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

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

- 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	Test SPPI niespełniony
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 z tytułu 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 Grupa 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 dożywotnim niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywotnio). Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywotnim w każdym okresie sprawozdawczym.

(h) 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. Zobowiązania finansowe, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

(i) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje 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. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat.

(j) 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.

Grupa prezentuje środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach depozytowych jako środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania z uwagi na blokadę bezterminową.

(k) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

(l) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujmowany jest w kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie wykazuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych, powstających z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, jest ujmowane, chyba że rozłożenie w czasie odwracania się różnic przejściowych jest kontrolowane przez Grupę i prawdopodobne jest, że w możliwej do przewidzenia przyszłości różnice te nie ulegną odwróceniu. Grupa Kapitałowa Octava S.A. w sprawozdaniu finansowym prezentuje aktywo i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ujęciu netto.

(m) 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.

Kapitał zapasowy stanowi kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej, kwoty zgodnie z obowiązującym prawem lub aktem notarialnym oraz kwoty wyniku finansowego przekazane na kapitał zapasowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki.

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.

(n) 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.

(o) Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość wiarygodnie oszacowano.

(p) Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

Grupa ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia warunkowe związane ze sprzedażą.

(a) Sprzedaż produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

(b) Przychody z tytułu najmu

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

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.

Przychody z tytułu najmu lokali usługowych ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrzeczonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta.

(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 odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek.

(d) Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do otrzymania płatności.

(r) Dywidendy

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

(s) 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 zobowiązań pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

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 w oparciu o trzeci lub drugi poziom hierarchii.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są sklasyfikowane na poziomie 2 lub 3 hierarchii wartości godziwej. Grupa klasyfikuje wartość inwestycji w procesie deweloperskim/w budowie na poziomie 3. Ukończone nieruchomości inwestycyjne na poziomie 2 lub 3.

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.

(t) 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.

(u) 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.

(v) Świadczenia pracownicze

Świadczenia pracownicze rozpoznawane w Grupie obejmuje rozpoznaje 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.

(w) Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

(x) 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

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 Grupy.

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

Polityka Grupy zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecnie Grupa 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 2024 r.

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

12. Rzeczowe aktywa trwale

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2023					
Wartość brutto	567	14 806	220	-	15 593
Skumulowana amortyzacja	-	(697)	(220)	-	(917)
Wartość netto	567	14 109	-	-	14 676
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	567	14 109	-	-	14 676
Amortyzacja za okres	-	(314)	-	-	(314)
Reklasyfikacja	(567)	(13 795)	-	-	(14 362)
Stan na 31.12.2023	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2023					
Wartość brutto	567	14 806	220	-	15 593
Skumulowana amortyzacja	-	(1 011)	(220)	-	(1 231)
Reklasyfikacja	(567)	(13 795)	-	-	(14 362)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024					
Stan na 1.1.2024	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2024	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2024					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Wartość netto	-	-	-	-	-

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne

	30.06.2024	31.12.2023
Stan na początek okresu	38 689	15 863
Pozostałe zmiany	-	22 805
Zysk\strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	(1 196)	-
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	21
Stan na koniec okresu	37 493	38 689

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych, ul. Lubelska	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Grunty inwestycyjne + budynek biurowo usługowy
Rok wyceny	2023	2021	2023
Rzeczoznawca	Newmark Polska sp. z o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski	Newmark Polska sp. z o
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II
Wartość z wyceny	2 796	10 604	22 805
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej			
Sprzedż nieruchomości	-	(1 193)	-
Wartość na 30.06.2024	2 796	9 411	22 805

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa Octava S.A. utrzymuje dokonaną wycenę wartości nieruchomości inwestycyjnych według wyceny z 2023 roku. 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. Analiza rzeczoznawcy nie uwzględnia potencjału inwestycyjnego nieruchomości i możliwości wybudowania centrum handlowego oraz otrzymywania czynszów z najmu.

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 2024 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej dla pozostałych nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen.

Zarząd GK Octava S.A. informuje, że w dniu 11 czerwca 2024 r. spółka zależna Galeria 7 Sp. z o.o. zawarła z Gminą Wałbrzych umowę darowizny, na mocy której Spółka nieodpłatnie przekazała na rzecz Gminy Wałbrzych prawo własności nieruchomości niezabudowanej w Wałbrzychu (obręb Nowe Miasto 21) o łącznej powierzchni 0,4924 ha. Zgodnie z obowiązującym MPZP, na terenie przekazanej nieruchomości przewidziana jest budowa węzła komunikacyjnego. Przekazanie Nieruchomości ma na celu realizację przez Gminę Wałbrzych inwestycji, polegającej na budowie dworca autobusowego wraz z niezbędną infrastrukturą. Wartość oddanej nieruchomości szacuje się na wartość 1 193 tys. zł.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**
13.2 Aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu

W związku z zastosowaniem od dnia 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 dokonano wyselekcjonowania i analizy umów, na podstawie których użytkowane są składniki aktywów będące własnością innych podmiotów pod kątem spełnienia kryteriów uznania za leasing zgodnie z MSSF 16. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte retrospektywnie z odniesieniem skumulowanego efektu początkowego do zysków zatrzymanych z lat ubiegłych. Grupa Octava uwzględnia 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”.

Zmiany w prawach użytkowania gruntów za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2024 roku oraz 31.12.2023 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2024	31.12.2023
Saldo na BO	2 483	2 488
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(2)	(5)
Saldo na BZ	2 481	2 483

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2024 roku oraz 31.12.2023 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2024	31.12.2023
Saldo na BO	2 483	2 488
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(126)
Zmiana naliczonych odsetek	124	121
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	-
Saldo na BZ	2 481	2 483

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.

Grupa 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 2024
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 2024 r.

14. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2023			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(30)	(2)	(32)
Wartość netto	19	-	19
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023			
Stan na 1.1.2023	19	-	19
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	(18)	-	(18)
Stan na 31.12.2023	1	-	1
Stan na 31.12.2023			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(34)	-	(34)
Wartość netto	1	-	1
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024			
Stan na 1.1.2024	19	-	19
Amortyzacja	(19)	-	(19)
Stan na 30.06.2024	-	-	-
Stan na 30.06.2024			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-

15. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2024	31.12.2023
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	28	27
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	68	107
	96	134
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	2 121	2 121
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	597	504
	2 718	2 625

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	-	27	87	84	198
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	1	(16)	(49)	(64)
Stan na 31.12.2023	-	28	71	35	134

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024

Stan na 1.1.2024	-	28	82	71	181
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(2)	(78)	(5)	(85)
Stan na 30.06.2024	-	26	4	66	96

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	67	1 896	-	-	1 963
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	1 929	(1 379)	112	-	662
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2023	1 996	517	112	-	2 625
Okres od 1.1.2024 do 31.12.2024					
Stan na 1.1.2024	1 996	517	112	-	2 625
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	205	-	(112)	-	93
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2024	2 201	517	-	-	2 718

	w tym:		
	Ogółem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2023	2 625	517	2 108
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2024	2 718	1 104	1 614

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

	30.06.2024	31.12.2023
Należności handlowe	21 158	1 516
Należności z tytułu podatków	118	114
Należności netto	21 276	1 630
Rozliczenia międzyokresowe	176	32
Razem	21 452	1 662
Część krótkoterminowa	21 452	1 662
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 30.06.2024	Wycena na 31.12.2023
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	21 610	24 252	-	21 156
			24 252	-	21 156

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Octava Development Sp. z o.o. wyemitowała obligacje skierowane do Octava S.A. (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF.

Octava Development Sp. z o.o. 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” sp. z o.o. w likwidacji (dalej: CUF).

Zarząd Octava S.A. informuje, że w dniu 23 listopada 2023 r. zakończony został proces negocjacji przez Centrum Usług Finansowych DRUKARNIA sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie („CUF”) oraz Octava Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („OD”). Zgodnie z umową nastąpiło:

- zawarcie przez CUF (w charakterze sprzedającego) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego na rzecz OD, jako obligatariusza i wierzyciela pożyczkowego względem CUF (na podstawie umów z 13 maja 2016r.), w wykonaniu której, na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, CUF sprzedaje nieruchomości za cenę sprzedaży w wysokości 25 mln zł netto, która będzie płatna zgodnie z harmonogramem określonym w umowie przyrzeczonej w okresie kolejnych 25 miesięcy po spełnieniu się zastrzeżonych warunków zł (z tego 58,35% przypada na Octava S.A)
- zawarcie m.in. przez OD ramowej umowy inwestycyjnej umowy opcji oraz poręczenia umożliwiającej zabezpieczenie spłaty części zobowiązań CUF wobec OD z tytułu obligacji i pożyczek, w kwocie nie wyższej niż 25 mln zł. Zawarcie i wykonanie umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Przedwstępnej uzależnione jest od realizacji zastrzeżonych przez strony warunków.

W dniu 20 marca 2024 r. powyższa informacja trafiła do opinii publicznej. Z uwagi na wpłatę pierwszej części wynagrodzenia przewidzianego w umowie, części depozytów, a całość spłaty powinna zostać dokonana w 25 miesięcy Grupa dokonała przeklasyfikowania aktywów finansowych do należności handlowych.

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 30.06.2024	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 792	5 922
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	81	281
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 220	6 868
Razem		9 978	3 093	13 071

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2023	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 129	1 637	5 766
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	74	274
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 039	6 687
Razem		9 977	2 750	12 727

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2024 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 5 czerwca 2024 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

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

	30.06.2024	31.12.2023
Brilla Sp. z o.o.	-	4 696
Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Sp. z o.o.	102	-
	102	4 696
Część krótkoterminowa	-	4 696
Część długoterminowa:	102	-
od 1 roku do 2 lat	102	-
od 2 do 5 lat	-	-
	102	4 696

Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. W 2024 roku na podstawie decyzji Zarządu zostały spisane pożyczki udzielone przez Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji spółce Brilla Sp. z o.o. W wyniku spisania wynik GK Octava S.A. zmniejszył się o 4 970 tys. zł. Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji w dniu 10 kwietnia 2024 roku udzieliła pożyczkę spółce Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Sp. z o.o. w wysokości 118 tys. zł. Termin spłaty wynosi 31 grudnia 2025 rok. Pożyczka oprocentowana jest według stopy 8% w skali roku. Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółka spółce Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Sp. z o.o. spłaciła 17,5 tys. z kapitału.

18. Dłużne Instrumenty finansowe - zobowiązania:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2024	31.12.2023
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

Na mocy zawartych porozumień z obligatariuszami, wartość godziwa zobowiązania odzwierciedla udział obligatariusza w zakładanych zyskach z inwestycji CUF. Termin wykupu Obligacji przypada na 31 grudnia 2024. Obligacje wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**
19. Otrzymane pożyczki i kredyty

	30.06.2024	31.12.2023
Bank Pekao S.A.	7 676	7 848
Feder Sp. z o.o.	130	80
GS NOVA Sp. z o.o.	1 721	1 669
Dominum Capital Sp. z o.o.	369	292
Octa OPT Sp. z o.o. (dawniej: Petrol Holding)	1 012	-
	10 908	9 889
Część krótkoterminowa	1 879	2 312
Część długoterminowa:	9 029	-
od 1 roku do 2 lat	9 029	429
od 2 do 5 lat	-	7 148
	10 908	9 889

W badanym okresie na podstawie umowy pożyczki zawartej w dniu 14 grudnia 2023 roku spółka Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji otrzymała pożyczkę od spółki Dominium Capital Polska sp. z o.o. w wysokości 67 tys.zł. Pożyczka jest oprocentowana według stopy 7 % w skali roku, a termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2025 roku. Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. otrzymała transze pożyczek od spółki Feder na łączną kwotę 130 tys.zł. Transze dotyczyły pożyczek udzielonych w 2023 roku. Octava S.A. (pożyczkobiorca) w dniu 14 grudnia 2023 roku zawarła umowę pożyczki z Petrol Holding Sp. z o.o.(pożyczkodawca). Kwota pożyczki wskazana na umowie wynosi 2,5 mln zł. Pierwsza transza pożyczki została wypłacona w dniu 8 maja 2024 roku w wysokości 1 mln zł. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej WIBOR 3M + marża 2,8%, a termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2025 roku.

20. Inne długoterminowe zobowiązania finansowe

	30.06.2024	31.12.2023
Wycena SWAP	321	334
	321	334

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

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 224	1 441
Krótkoterminowe depozyty bankowe	633	841
Razem	1 860	2 285
<i>w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	448	477

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.
23. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2024 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 2024:

<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: <i>Beresford Energy Corp.</i>	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

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kaucji	249	278
Pozostałe zobowiązania	-	-
	249	278

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	97	125
Zobowiązania z tytułu podatków	212	1
Rozliczenia międzyokresowe	135	249
Razem	444	375

Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	544	375
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	249	278

25. Zobowiązanie z tytułu leasingu

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	2 475	2 478
Razem	2 475	2 478

Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	6	5
Razem	6	5

Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	6	5
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	6	5
od 2 do 5 lat	20	25
Powyżej 5 lat	2 449	2 448

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.
26. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2024	30.06.2023
Przychody z tytułu odsetek	8	11
Zyski/straty ze sprzedaży gruntów w jednostkach zależnych	-	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	344	86
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	344	86
<i>Zyski (straty) z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w spółkach zależnych</i>	-	-
	<u>352</u>	<u>97</u>

27. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Przychody z wynajmu nieruchomości	627	608
Inne	11	18
Razem	<u>638</u>	<u>626</u>

	30.06.2024	30.06.2023
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.	569	505
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie	11	-
- 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.	-	-
- przychody z tyt. refakturowania kosztów przez Octava S.A.	-	45
	<u>638</u>	<u>608</u>

28. Koszty operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Koszty operacyjne		
Koszty świadczeń pracowniczych	(328)	(319)
Amortyzacja	(1)	(197)
Pozostałe koszty administracyjne w tym:	(1 259)	(911)
<i>Usługi prawne</i>	(259)	(6)
<i>Usługi obce</i>	(728)	(672)
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	(21)	(25)
<i>Podatki i opłaty</i>	(232)	(191)
<i>Pozostałe</i>	(19)	(17)
	<u>(1 588)</u>	<u>(1 427)</u>

29. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Pozostałe w tym:	(6 239)	(29)
Odpis aktualizujący należności w spółce Łąki Konstancińskie	-	(29)
Nieodpłatne przekazanie działki należącej do Galerii 7 Sp. z o.o.	(1 193)	-
Spisanie pożyczek udzielonych spółce Brilla Sp. z o.o.	(5 042)	-
Pozostałe koszty – spisanie VAT	(4)	-
	<u>(6 239)</u>	<u>(29)</u>

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

30. Przychody/Koszty finansowe netto

Koszty/przychody finansowe netto	30.06.2024	30.06.2023
Odsetki zapłacone	(308)	(336)
Odsetki naliczone	(80)	(44)
Odsetki należne	76	86
Wycena instrumentów finansowych IRS	13	243
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(60)	(60)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(3)	(2)
Różnice kursowe	-	(133)
Pozostałe w tym:	(1 000)	-
<i>Dyskonto pomiędzy ceną nominalną, a ceną emisyjną obligacji</i>	<i>(752)</i>	-
<i>Spisanie pozostałych odsetek z tyt. obligacji</i>	<i>(248)</i>	-
	(1 362)	(246)

Pozostałe koszty finansowe w wysokości 1 00 tys. zł. powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez CUF stanowiącej obligacje spółki zależnej Octava Development Sp. z o.o.

31. Podatek dochodowy

	30.06.2024	30.06.2023
Podatek dochodowy bieżący	142	-
Podatek dochodowy odroczony	131	291
	273	291

	30.06.2024	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(1 637)	(6 562)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	2 950	5 589
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(345)	(542)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	3 390	35
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(1 557)	6 239
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(1 029)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(93)
Przejściowe różnice	1 462	980
Straty z lat ubiegłych	(571)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	742	(972)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	142	-
	30.06.2023	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	55	(1 035)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	(91)	(576)
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(86)	(758)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	668	206
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(35)
Przejściowe różnice	(673)	103
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	-	-
Bieżąca strata podatkowa	(36)	(1 508)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

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

	30.06.2024	30.06.2023
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,20)	(0,02)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(8 417)	(661)
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.

33. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2024	30.06.2023
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	120	120
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54

34. 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.

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości na okres budowy nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą.

35. Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE 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 30.06.2024 r.				
Pożyczki udzielone	-	102	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 071	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	139	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	13 071	241	-	-

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 30.06.2024 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	1 860	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	21 452	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	23 312	-	-

DŁUGOTERMINOWE 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 31.12.2023 r.				
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 727	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	98	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	12 727	98	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2023 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	2 285	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 662	-	-
Pożyczki udzielone	-	4 696	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	29 799	-	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2024 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	2 475
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	9 029	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	321	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	249	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	232	212
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	6
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 879	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	100	-
Instrumenty finansowe razem	9 132	11 489	2 693

Stan na dzień 31.12.2023 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	8 060	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	2 478
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	334	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	278	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	375	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	5
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	1 829	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Instrumenty finansowe razem	9 145	10 542	2 483

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

36. 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 certyfikatów inwestycyjnych oraz udzielonych pożyczek. W odniesieniu do certyfikatów inwestycyjnych 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. 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. Obecnie Grupa stara się nie prowadzić rozliczeń w innych walutach niż EUR.

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Grupy jest nieznaczna, gdyż 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 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.

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

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

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

37. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2024

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Na dzień 31.12.2023

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

Na dzień 30 czerwca 2024 r. miały miejsce zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki. Zgodnie z opublikowanym raportem bieżącym w dniu 10 czerwca 2024 roku bieżący wykaz akcjonariuszy posiadających, co najmniej 5% liczby głosów na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki ("ZWZ") w dniu 10 czerwca 2024 roku to Beresford Energy Corp. z siedzibą w Nowym Jorku, Stany Zjednoczone 24.312.211 głosów przysługujących z posiadanych akcji, co stanowiło 84,10% w liczbie głosów na ZWZ oraz 56,82% w ogólnej liczbie głosów; Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny z siedzibą w Warszawie 4.598.000 głosów przysługujących z posiadanych akcji, co stanowiło 15,90% w liczbie głosów na ZWZ oraz 10,75% w ogólnej liczbie głosów; Na ogólną liczbę 42.786.848 akcji Spółki, na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu reprezentowane było 28.910.211. Na każdą akcję przypada 1 głos. Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

Pozostałe koszty:

	30.06.2024	31.12.2023
Property Oversight Services Sp. z o. o.	20	20
Octa OPT Sp. z o.o. (Petrol Holding Sp. z o.o.)	12	-

38. Udział niekontrolowany

	30.06.2024	31.12.2023
Kapitał mniejszości	831	886
Zysk/strata przypadająca na udziały niekontrolowane	(55)	(27)

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.

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 Grupy możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 46 921 tys. zł

40. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2024)	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wypłacone	Należne
	69	-	69
	69	-	69

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

41. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2023	Przepływy pieniężne	Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	30.06.2024
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	-	-	-	8 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 483	(126)	121	(3)	2 475

42. Przepływy z działalności operacyjnej w ujęciu pośrednim

Rachunek przepływów pieniężnych		30.06.2024	30.06.2023
(metoda pośrednia), w zł			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(8 199)	(979)
Korekty:		6 177	(704)
Amortyzacja		1	(197)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		(352)	(97)
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczoney		131	(294)
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(19 790)	(150)
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		69	(324)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu rozliczeń międzyokresowych		59	103
Inne w tym:		26 059	(45)
<i>Sprzedż obligacji OD-CUF</i>		25 852	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(2 022)	(1 683)

43. 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 pierwszej połowie 2024 roku mamy do czynienia ze spadkiem inflacji i stabilizacją gospodarki. Zdaniem Zarządu ogólna sytuacja grupy kapitałowej jest stabilna.

44. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Grupa Kapitałowa Octava S.A. nie posiada zobowiązań warunkowych, a także w 2024 roku nie były wszczęte postępowania sądowe przeciwko Grupie

45. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zarząd Octava S.A. w dniu 17 lipca 2024 roku otrzymał od Pana Pawła Sereja oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Octava. GK Octava S.A. w dniu 1 lipca 2024 roku otrzymała drugą transzę pożyczki w wysokości 1 mln zł od Petrol Holding Sp. z o.o, która w tym samym dniu przekształciła się w spółkę Octa OPT Sp. z o.o.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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 1.1.2023					
Wartość brutto	-	121	-	1 994	2 115
Odpis aktualizujący wartość	-	-	-	(385)	(385)
Zwiększenie inne	-	-	-	13	13
Skumulowana amortyzacja	-	(121)	-	(596)	(717)
Wartość netto	-	0	-	1 026	1 026
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	-	-	-	1 026	1 026
Likwidacja	-	-	-	(1 026)	(1 026)
Stan na 31.12.2023	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2023					
Wartość brutto	-	20	-	2 007	2 027
Likwidacja	-	-	-	(2 007)	(2 007)
Skumulowana amortyzacja	-	(20)	-	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024					
Stan na 1.1.2024	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2024	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2024					
Wartość brutto	-	20	-	-	20
Likwidacja	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja	-	(20)	-	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-

Zmiany aktywa z tytułu najmu lokalu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2024 i 31.12.2023 roku przedstawiają się następująco:

	30.06.2024	31.12.2023
Saldo na BO	-	1 026
Odpis aktualizujący wartość	-	-
Zwiększenie inne	-	-
Likwidacja	-	(697)
Amortyzacja	-	(329)
Saldo na BZ	-	-

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres sprawozdawczy zakończony 30.06.2024 i 31.12.2023 roku przedstawiają się następująco:

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

	30.06.2024	31.12.2023
Saldo na BO	-	1 392
Rozpoznanie zobowiązaniach z tytułu leasingu dla umowy najmu lokalu	-	-
Płatności za wynajem	-	(367)
Zmiana naliczonych odsetek	-	49
Likwidacja		(1 074)
Zwiększenie inne	-	-
Saldo na BZ	-	-

2. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2023			
Wartość brutto	55	2	57
Skumulowana amortyzacja	(36)	(2)	(38)
Wartość netto	19	-	19
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023			
Stan na 1.1.2023	19	-	19
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	(18)	-	(18)
Stan na 31.12.2023	1	-	1
Stan na 31.12.2023			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(34)	-	(34)
Wartość netto	1	-	1
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024			
Stan na 1.1.2024	1	-	1
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	(1)	-	(1)
Stan na 30.06.2024	-	-	-
Stan na 30.06.2024			
Wartość brutto	35	2	37
Skumulowana amortyzacja	(35)	(2)	(37)
Wartość netto	-	-	-

3. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2024	31.12.2023
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	26	27
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	2	-
	28	27
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	588	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	564	935
	1 152	935

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
 za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	-	-	27	70	97
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	-	(70)	(70)
Stan na 31.12.2023	-	-	27	-	27
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024					
Stan na 1.1.2024	-	-	27	-	27
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(1)	2	1
Stan na 30.06.2024	-	-	26	2	28

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
Okres od 1.1.2023 do 31.12.2023					
Stan na 1.1.2023	536	-	1 384	-	1 920
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	7	-	(992)	-	(985)
Stan na 31.12.2023	543	-	392	-	935
Okres od 1.1.2024 do 30.06.2024					
Stan na 1.1.2024	543	-	392	-	935
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	21	-	196	-	217
Stan na 30.06.2024	564	-	588	-	1 152
				w tym:	
			Ogółem	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2023			935	935	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2024			1 152	1 152	-

4. Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2024		31.12.2023	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	100,00%	-	100,00%	-
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 340	100,00%	4 355
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	3 272	58,38%	3 485
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 104	36,24%	1 136
		8 716		8 976

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

	30.06.2024		31.12.2023	
	Suma bilansowa	Zysk/strata netto	Suma bilansowa	Zysk/strata netto
Galeria7 Sp. z o.o.	9 591	(1 741)	10 787	(958)
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	4 340	(14)	4 355	(27)
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	15 159	(366)	15 255	(171)
Międzyrzecze Sp. z o.o.	3 047	(75)	3 135	12
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	25 307	(251)	31 653	(98)

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych. Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 260 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.	25 861	2	-	25 863
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 451	13	-	1 464
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	5 364	213	-	5 577
Międzyrzecze Sp. z o.o.	840	32	-	872
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Razem	34 850	260	-	35 110

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

	30.06.2024	31.12.2023
Należności handlowe	-	83
Należności z tytułu podatków	1	1
Należności netto	1	84
Rozliczenia międzyokresowe	7	3
Razem	8	87
Część krótkoterminowa	8	87
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

6. Aktywa finansowe

6.1 Dłużne Instrumenty finansowe - obligacje:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 30.06.2024	Wycena na 31.12.2023
Obligacje Octava Development	6,50%	14 350	14 487	10 883	12 344
			14 487	10 883	12 344

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji wyemitowała obligacje skierowane do Octava S.A. (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF - CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” sp. z o.o. w likwidacji) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji to spółka, która została powołana, aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych.

Zarząd Octava S.A. informuje, że w dniu 23 listopada 2023 r. zakończony został proces negocjacji przez Centrum Usług Finansowych DRUKARNIA sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie („CUF”) oraz Octava Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („OD”). Zgodnie z umową nastąpiło:

- zawarcie przez CUF (w charakterze sprzedającego) przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego na rzecz OD, jako obligatariusza i wierzyciela pożyczkowego względem CUF (na podstawie umów z 13 maja 2016r.), w wykonaniu której, na podstawie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, CUF sprzedaje nieruchomości za cenę sprzedaży w wysokości 25 mln zł netto, która będzie płatna zgodnie z harmonogramem określonym w umowie przyrzeczonej w okresie kolejnych 25 miesięcy po spełnieniu się zastrzeżonych warunków zł (z tego 58,35% przypada na Octava S.A)
- zawarcie m.in. przez OD ramowej umowy inwestycyjnej umowy opcji oraz poręczenia umożliwiającej zabezpieczenie spłaty części zobowiązań CUF wobec OD z tytułu obligacji i pożyczek, w kwocie nie wyższej niż 25 mln zł. Zawarcie i wykonanie umowy przyrzeczonej w wykonaniu Umowy Przedwstępnej uzależnione jest od realizacji zastrzeżonych przez strony warunków.

W dniu 20 marca 2024 r. powyższa informacja trafiła do opinii publicznej. Z uwagi na wpłatę pierwszej części wynagrodzenia przewidzianego w umowie, części depozytów, a całość spłaty powinna zostać dokonana w 25 miesięcy Grupa dokonała przeklasyfikowania aktywów finansowych do należności handlowych.

Zarząd Octava S.A. zdecydował o zawiązaniu odpisu aktualizującego wartość dłużnych instrumentów finansowych. Wartość odpisu wynosi 1 462 tys. zł.

6.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2024	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 792	5 922
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	81	281
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 220	6 868
Razem		9 978	3 093	13 071

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2023	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 636	5 766
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	74	274
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 039	6 687
Razem		9 978	2 749	12 727

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2024 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 5 czerwca 2024 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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

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. Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany w zasadach rachunkowości.

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

6.3 Pożyczki udzielone

	30.06.2024	31.12.2023
Należności z tytułu pożyczek	15 625	14 499
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(344)	-
	15 281	14 499
Część krótkoterminowa	13 214	13 190
Część długoterminowa:	2 067	1 309
od 1 roku do 2 lat	1 245	771
od 2 lat do 5 lat	823	538

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostkom zależnym: Gallerii 7 Sp. z o.o., Octava Development Sp. z o.o. i 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 Octava S.A. został spełniony, w związku z tym zostały wycenione w zamortyzowanym koszcie. Decyzją zarządu został zawiązany odpis na pożyczki udzielone spółce powiązanej Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji. Wartość odpisu wynosi 344 tys.zł.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2024	31.12.2023
Saldo na początek okresu	14 499	11 976
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	698	1 675
Odsetki naliczone	428	848
Wartość brutto na koniec okresu	15 625	14 499
Opisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(344)	-
Saldo na koniec okresu	15 281	14 499

7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	633	841
Krótkoterminowe depozyty bankowe	-	-
Razem	635	843

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia), w zł	30.06.2024	30.06.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 895)	(1 057)
Korekty:	687	(370)
Amortyzacja	1	206
Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	391	(50)
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczony	216	(402)
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	79	(2)
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	(122)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 208)	(1 427)

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 2024 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.

	30.06.2024	31.12.2023
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	4 278 685	4 278 685

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za I półrocze 2024:

<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:	24 312 211	56,82%	56,82%
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

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23	19
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	1 012	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	136	140
Razem	1 171	159
Część krótkoterminowa:	159	159
Część długoterminowa: od 1 roku do 2 lat	1 012	-

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

Na podstawie umowy pożyczki zawartej w dniu 14 grudnia 2024 roku spółka Petrol Holding Sp. z o.o. zobowiązała się udzielić spółce Octava S.A. pożyczki na wartość 2,5 mln. Pożyczka jest wypłacana w transzach. Pierwsza wypłata miała miejsce w maju 2024 roku. Wysokość wypłaconej transzy wynosi 1 mln zł. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M powiększony o 2,8%.

11. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2024	30.06.2023
Przychody z tytułu odsetek	436	391
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(343)	-
Odpis aktualizujący wartość dłużnych instrumentów finansowych	(1 462)	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji, w tym:	84	(587)
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	344	86
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych</i>	(260)	(673)
Razem	(1 285)	(196)

12. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Przychody z wynajmu nieruchomości	-	45
Inne	-	1
Razem	-	46

13. Koszty operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Usługi prawne	(28)	(6)
Amortyzacja	(1)	(206)
Zużycie materiałów i energii	(3)	(3)
Usługi obce	(282)	(247)
Podatki i opłaty	(10)	(8)
Wynagrodzenia	(227)	(227)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(42)	(38)
Pozostałe koszty rodzajowe	(5)	(7)
Razem	(598)	(742)

14. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2024	30.06.2023
Pozostałe (wartość likwidowanych środków trwałych)	-	-
Razem	-	-

15. Przychody/Koszty finansowe netto

	30.06.2024	30.06.2023
Odsetki do zapłaty	(12)	(31)
Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	-	(134)
Razem	(12)	(165)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.
16. Podatek dochodowy

	30.06.2024	30.06.2023
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczoney	(216)	403
	<u>(216)</u>	<u>403</u>

	30.06.2024		30.06.2023
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł	
Zysk (strata) brutto	(1 402)	(494)	
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	1 378	(66)	
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(344)	(438)	
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11	
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	260	-	
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(89)	
Przejściowe różnice	1 462	440	
Straty z lat ubiegłych	-	-	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	<u>(24)</u>	<u>(560)</u>	
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-	

	30.06.2023		30.06.2023
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł	
Zysk (strata) brutto	(604)	(452)	
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	587	(248)	
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	(86)	(388)	
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11	
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	673	149	
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(98)	
Przejściowe różnice	-	78	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	<u>(17)</u>	<u>(700)</u>	
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-	

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

	30.06.2024	30.06.2023
Zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,05)	(0,02)
Zysk (strata) netto za okres	(2 111)	(654)
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

	30.06.2024	30.06.2023
Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	2	2

19. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2024	30.06.2023
Wynagrodzenie dla Zarządu	90	90
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	54

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**
20. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Transakcje ze spółkami zależnymi:

Przychody z tytułu odsetek	30.06.2024	30.06.2023
Galeria7 Sp. z o.o.	317	319
Octava Development Sp. z o.o.	81	52
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	30	9
	428	380

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2024	31.12.2023
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	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	400	400
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	80	-
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	60	-
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	759	759
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	175	175
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	408	408
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2024	6,50%	175	175
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	298	298
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	467	467
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	303	-
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.03.2028	WIBOR 1M +4,80%	425	425
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2028	WIBOR 1M +4,80%	340	85
			12 340	11 642

W 2024 roku spółka Octava S.A. udzieliła dwóch pożyczek długoterminowych spółce Galeria 7 Sp.z o.o. na łączną kwotę 140 tys. zł. Termin spłaty przypada na 31.12.2025. Oprocentowanie wynosi 6,5%.

Spółka Octava S.A. udzieliła również pożyczek spółce Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji na łączną kwotę 303 tys. zł. Termin spłaty 31 grudnia 2025 rok.

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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Udzielone pożyczki w badanym okresie	30.06.2024	30.06.2023
Octava Development Sp. z o.o.	303	-
Galeria7 Sp. z o.o.	140	400
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	255	425
	698	825

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

21. Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE 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 30.06.2024 r.					
Należności i pożyczki	-	2 067	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 071	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-	-
Długoterminowe instrumenty finansowe razem	13 071	2 067	-	-	-

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 30.06.2024 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	635	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	8	-	-	-
Pożyczki udzielone	-	13 214	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	10 883	-	-	-
Krótkoterminowe instrumenty finansowe razem	-	24 740	-	-	-

DŁUGOTERMINOWE 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 31.12.2023 r.					
Pożyczki udzielone	-	1 309	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 727	-	-	-	-
Długoterminowe instrumenty finansowe razem	12 727	1 309	-	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody		Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2023 r.					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	843	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	86	-	-	1
Pożyczki udzielne	-	13 190	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	12 344	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	26 463	-	-	1

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu		Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2024 r.					
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	1 012	-	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	155	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	1 167	-	-	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu		Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2023 r.					
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	159	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	159	-	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

22. Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2024 oraz na 31 grudnia 2023 przedstawia się następująco:

	30.06.2024	31.12.2023
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	1 727	3 926
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	40 253	40 165
RAZEM	46 299	48 410

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 2024 roku wynosi 42 020 tys. zł.

24. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wyłacone	Należne
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2024)	69	-	69
	69	-	69

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.

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 operatorów 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 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:

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.**

- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach, „Faktoria” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.)

26. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2024 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 2024 roku mamy do czynienia ze spadkiem inflacji. Zdaniem zarządu sytuacja Spółki jest stabilna i nie wpływa na kontynuowanie działalności gospodarczej.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zarząd Octava S.A. („Octava”, „Spółka”) w dniu 17 lipca 2024 roku otrzymał od Pana Pawła Sereja oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Octava.

Spółka Octava S.A. w dniu 1 lipca 2024 otrzymała drugą transzę pożyczki w wysokości 1 mln zł od Petrol Holding Sp. z o.o., która w tym samym dniu przekształciła się w spółkę Octa OPT Sp. z o.o.