

**RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ
OCTAVA S.A.
ZA OKRES
6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2025 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 2025 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.
Przychody i straty z inwestycji	(647)	352	(153)	82
Pozostałe przychody operacyjne	1 213	638	287	148
Koszty operacyjne	(1 468)	(7 827)	(348)	(1 816)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(902)	(6 837)	(214)	(1 586)
Zysk (strata) netto	(1 197)	(8 472)	(284)	(1 965)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(1 225)	(8 417)	(290)	(1 952)
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):	(0,03)	(0,20)	(0,01)	(0,05)
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,03)	(0,20)	(0,01)	(0,05)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 668)	(2 022)	(395)	(469)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	886	877	210	203
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 427	720	1 286	167
Przepływy pieniężne netto	4 645	(425)	1 101	(99)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa, razem	67 054	69 264	15 808	16 210
Zobowiązania, razem	25 546	26 559	6 022	6 216
Kapitał własny, razem	41 508	42 705	9 785	9 994
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	40 789	42 028	9 616	9 836
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)	0,97	1,00	0,23	0,23
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	0,95	0,98	0,22	0,23

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

Nota 30.06.2025 31.12.2024

AKTYWA

Aktywa trwałe		48 212	47 627
Rzeczowe aktywa trwałe	11	-	-
Wartości niematerialne	13	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	12	35 016	34 989
Pożyczki udzielone	16	438	-
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	12 641	12 555
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		117	83

Aktywa obrotowe		18 842	21 637
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	15	12 457	19 901
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16	110	106
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21	6 275	1 630

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		18 842	21 637
--	--	--------	--------

Aktywa, razem		67 054	69 264
----------------------	--	---------------	---------------

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	22	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		9 655	11 382
Pozostałe kapitały rezerwowe		65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		26 790	26 302

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		40 789	42 028
Udziały niekontrolujące	37	719	677

Kapitał własny, razem		41 508	42 705
------------------------------	--	---------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA		25 546	26 559
---------------------	--	---------------	---------------

Zobowiązania długoterminowe		5 285	12 236
------------------------------------	--	--------------	---------------

Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24	2 469	2 472
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	1 831	1 795
Pożyczki i kredyty długoterminowe	18	511	7 431
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	19	130	242
Inne zobowiązania długoterminowe	23	344	296

Zobowiązania krótkoterminowe		20 261	14 323
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23	541	398
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	18	12 388	5 108
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	24	6	6
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	17	7 326	8 811

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		20 261	14 323
---	--	--------	--------

Kapitał i zobowiązania razem		67 054	69 264
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.
Przychody i straty z inwestycji			
Przychody z tytułu odsetek	25	25	8
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		(672)	344
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	26	657	627
Pozostałe przychody operacyjne		556	11
Koszty operacyjne	27		
Koszty świadczeń pracowniczych		(187)	(328)
Amortyzacja		-	(1)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 230)	(1 259)
Pozostałe koszty operacyjne	28	(51)	(6 239)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(902)	(6 837)
Koszty/przychody finansowe (netto)	29	(259)	(1 362)
Zysk (strata) brutto		(1 161)	(8 199)
Podatek dochodowy		(36)	(273)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(1 197)	(8 472)
Zysk (strata) netto		(1 197)	(8 472)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki	31	(1 225)	(8 417)
Udziałowcom niekontrolującym		28	(55)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:		(0,03)	(0,20)
z działalności kontynuowanej		(0,03)	(0,20)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,03)	(0,20)
z działalności kontynuowanej		(0,03)	(0,20)
z działalności zaniechanej		-	-

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(1 197)	(8 472)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	(1 197)	(8 472)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(1 225)	(8 417)
Udział niekontrolowany	28	(55)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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							
30.06.2025 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	11 382	65	26 302	42 028	677	42 705
Zysk netto	-	-	-	(1 225)	(1 225)	28	(1 197)
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	-	-	-	(1 225)	(1 225)	28	(1 197)
Inne zmiany	-	(1 727)	-	1 713	(14)	14	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(1 727)	-	488	(1 239)	42	(1 197)
Saldo na koniec okresu	4 279	9 655	65	26 790	40 789	719	41 508
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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 668)	(2 022)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 693)	(2 076)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	25	54
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 668)	(2 022)
Podatek dochodowy	-	-
 Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	 886	 877
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(80)	-
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	966	877
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 427	720
Odsetki	(287)	(303)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	1 238	1 129
Wpływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	(1 489)	(490)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(2 244)	500
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(126)	(126)
Wpływy z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 323	-
Inne wpływy z działalności finansowej	12	10
Przepływy pieniężne netto	4 645	(425)
 Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	 -	 -
 Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	 4 645	 (425)
 Środki pieniężne na początek okresu	 1 630	 2 285
Środki pieniężne na koniec okresu	6 275	1 860

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

Nota 30.06.2025 31.12.2024

AKTYWA

Aktywa trwałe		23 197	22 507
Rzeczowe aktywa trwałe	1	-	-
Wartości niematerialne	2	-	-
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	8 286	8 208
Pożyczki udzielone	6	2 270	1 744
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	12 641	12 555

Aktywa obrotowe		26 512	23 567
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	22	8
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	11 409	10 824
Pożyczki udzielone	6	9 924	12 214
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	8	5 157	521

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		26 512	23 567
--	--	--------	--------

Aktywa, razem		49 709	46 074
----------------------	--	---------------	---------------

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	10	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		-	1 727
Pozostałe kapitały		40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		40 990	36 682
Kapitał własny, razem		45 309	42 728

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe		1 564	563
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	539	563
Pożyczki długoterminowe	7	1 025	-

Zobowiązania krótkoterminowe		2 836	2 783
Pożyczki otrzymane	7	2 693	2 601
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11	143	182

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży		2 836	2 783
---	--	-------	-------

Kapitał i zobowiązania, razem		49 709	46 074
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

Nota

**Za okres 6
miesięcy
zakończony
30.06.2025 r.**
**Za okres 6
miesięcy
zakończony
30.06.2024 r.**
Przychody i straty z inwestycji**12**

Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość dłużnych instrumentów finansowych

1 520

-

Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek

(164)

(1 462)

Przychody z tytułu odsetek

487

93

Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji

1 405

84

Przychody operacyjne

Przychody z wynajmu nieruchomości

-

-

Pozostałe przychody operacyjne

-

-

Koszty operacyjne**13**

Koszty świadczeń pracowniczych

(132)

(269)

Amortyzacja

-

(1)

Pozostałe koszty administracyjne

(439)

(328)

Pozostałe koszty operacyjne

14

(3)

-

Zysk (strata) z działalności operacyjnej**2 674****(1 883)**

Koszty/przychody finansowe (netto)

15

(117)

(12)

Zysk (strata) brutto**2 557****(1 895)**

Podatek dochodowy

16**24****(216)**

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej

2 581**(2 111)****Zysk (strata) netto****2 581****(2 111)****Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)**

Podstawowy:

17

0,06

(0,05)

z działalności kontynuowanej

0,06

(0,05)

z działalności zaniechanej

-

-

Rozwodniony:

0,06

(0,05)

z działalności kontynuowanej

0,06

(0,05)

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

2 581

(2 111)

Inne całkowite dochody netto:

-

-

Całkowite dochody ogółem

2 581

(2 111)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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 30.06.2025 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	1 727	40	36 682	42 728
Zysk netto	-	-	-	2 581	2 581
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	-	-	-	2 581	2 581
Inne zmiany	-	(1 727)	-	1 727	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(1 727)	-	4 308	2 581
Saldo na koniec okresu	4 279	-	40	40 990	45 309
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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2024 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	3 636	(1 208)
Splata wartości nominalnej obligacji	2 176	-
Splaty udzielonych pożyczek/kredytów	2 850	-
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	(789)	(615)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(626)	(601)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	25	8
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	3 636	(1 208)
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	1 000	1 000
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 000	1 000
Przepływy pieniężne netto	4 636	(208)
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 636	(208)
Środki pieniężne na początek okresu	521	843
Środki pieniężne na koniec okresu	5 157	635

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

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 dominującej lub inne dane identyfikacyjne: Octava S.A.

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 funduszów emerytalnych (6499Z)

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 2025 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

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 2024 r. przedstawiał się następująco:

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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 30 czerwca 2024 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. w likwidacji	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

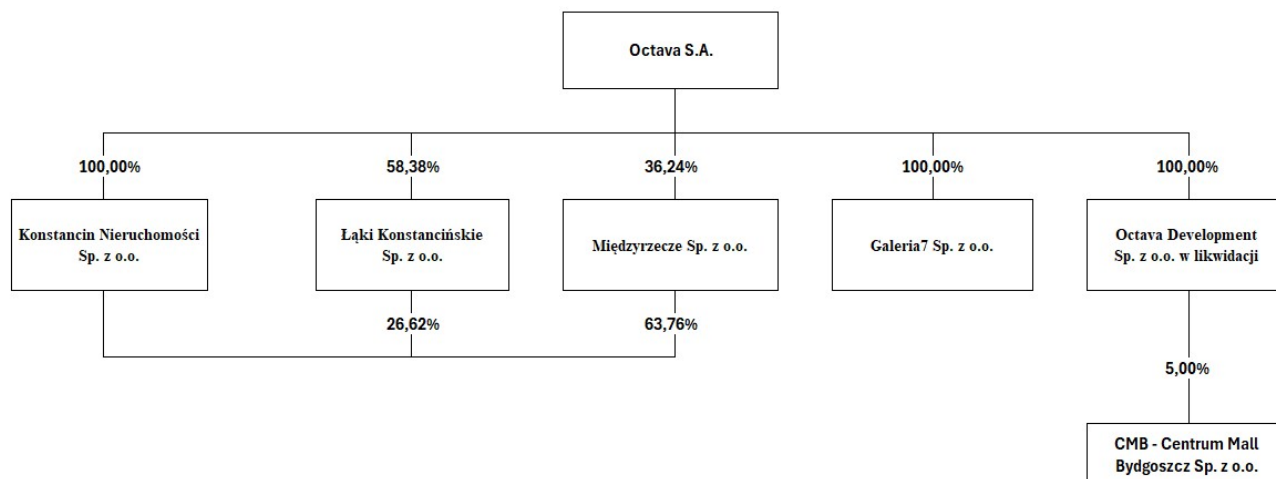
2 Ujawnienia do konsolidacji

Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy została dokonana metodą pełną.

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. w stan likwidacji 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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.



3 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 10 września 2025 r.

4 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

W 2025 roku skład Zarządu nie uległ zmianie. Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 10 września 2025 roku przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Octava S.A.

W pierwszym półroczu 2025 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Skład Rady Nadzorczej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 10 września 2025 roku przedstawiał się następująco:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025
Bogdan Kryca	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2025 – 30 czerwca 2025

5 Podstawa sporządzenia

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) 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).

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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 2025 – 4,2208 zł/EUR, półrocze 2024 – 4,3109 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,2419 zł/EUR na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 4,2730 zł/EUR na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jakąkolwiek spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

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

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

Standardy 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 dniu 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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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.
- 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 jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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 czynszów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wpływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wpływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wpływów 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. W rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Octava S.A. wartość zaprezentowana jest w pozycji: Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji.

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

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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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.

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

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

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

- urządzenia 2 – 3 lata
- urządzenia techniczne i maszyny 2 – 5 lat
- wyposażenie 5 lat

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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

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

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

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

- budynki biurowe - 2,5%.

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

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

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

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:

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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

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

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

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

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
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 2025 r.**

(i) Należności handlowe

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujemne 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 ujemne, chyba że rozłożenie w czasie

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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.

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

(a) Sprzedaż produktów

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

(b) Przychody z tytułu najmu

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

Przychody z tyt. opłat serwisowych i za zarządzanie są ujmowane w okresie, w którym usługi są wykonane. Jeżeli Grupa działa jako pośrednik, ujmowane są przychody netto z tyt. prowizji a nie przychody brutto.

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 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

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.

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 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 2025 r.

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

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostale	Razem
Stan na 01.01.2024					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Stan na 01.01.2024	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025					
Stan na 01.01.2025	-	-	-	-	-
Zakup	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2025	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2025					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Wartość netto	-	-	-	-	-

12. Nieruchomości inwestycyjne

12.1. Nieruchomości inwestycyjne

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	34 989	38 689
Darowizna działki		(1 193)
Zysk/strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	-	(2 501)
Poniesione nakłady	30	-
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(3)	(6)
Stan na koniec okresu	35 016	34 989

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

	Międzyrzecze Sp. z o. o.	Galeria 7 Sp. z o. o.	Łąki Konstancińskie Sp. z o. o.
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	2024	2021	2024
Rzeczoznawca	Newmark Polska sp. z o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski	Newmark Polska sp. z o. o.
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II
Wartość z wyceny	3 015	9 411	20 085
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej	-	-	-
Poniesione nakłady zwiększające wartość	-	-	30
Wartość na 30.06.2025	3 015	9 411	20 115

W dniu 17 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Octava S.A. dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w spółce Łąki Konstancińskie oraz Międzyrzecze. 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 Międzyrzecze Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Warszawskiej wycenił w 2024 roku niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą.

Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu na 598,00 zł/m² oraz dla terenów zielonych przyjęto cenę 10,63 zł/m².

Nieruchomość spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy Al. Wojska Polskiego wycenił w 2024 roku niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą.

Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu wraz z budynkiem na 5 989,00 zł/m², cenę gruntu o przeznaczeniu mpzp 12U na 574,00 zł/m² oraz dla terenów o przeznaczeniu w mpzp 1Zn, 2Zn, 4Ws przyjęto cenę 6,00 zł/m².

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. Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzonej wyceny.

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.

12.2 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 30.06.2025 roku oraz 31.12.2024 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2025	31.12.2024
Saldo na BO	2 478	2 483
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(3)	(5)
Saldo na BZ	2 475	2 478

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2025 roku oraz 31.12.2024 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2025	31.12.2024
Saldo na BO	2 478	2 483
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(126)
Zmiana naliczonych odsetek	123	121
Saldo na BZ	2 475	2 478

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.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Umowa najmu powierzchni biurowej

Oплата за rok 2025

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. w likwidacji	1
Octava S.A.	14

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2024			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(34)	-	(34)
Wartość netto	1	-	1
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024			
Stan na 01.01.2024	19	-	19
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	(19)	-	(19)
Stan na 31.12.2024	-	-	-
Stan na 31.12.2024			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025			
Stan na 01.01.2025	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2025	-	-	-
Stan na 30.06.2025			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-

14. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	-	50
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	120	108
	120	158
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	1 422	1 455
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	529	499
	1 951	1 953

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Stan na 01.01.2024	-	28	71	35	134
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(1)	(50)	75	24
Stan na 31.12.2024	-	27	21	110	158

Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025

Stan na 01.01.2025	-	27	21	110	158
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(3)	23	(58)	(38)
Stan na 30.06.2025	-	24	44	52	120

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Stan na 01.01.2024	1 996	517	112	-	2 625
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(52)	(517)	(103)	-	(672)
Stan na 31.12.2024	1 944	-	9	-	1 953
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	1 944	-	9	-	1 953
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(17)	-	(9)	24	(2)
Stan na 30.06.2025	1 927	-	-	24	1 951

	Ogółem	w tym: z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2024	1 953	490	1 463
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2025	1 951	506	1 445
Podatek odroczony – stan bilansowy na 31.12.2024	1 795	490	1 305
Podatek odroczony – stan bilansowy na 30.06.2025	1 831	506	1 325

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

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe	11 520	19 735
Należności pozostałe	556	-
Należności z tytułu podatków	134	121
Należności netto	12 210	19 856
Rozliczenia międzyokresowe	247	45
Razem	12 457	19 901
Część krótkoterminowa	12 457	19 901

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

Część długoterminowa:

od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

Dokonana została wycena wartości należności handlowych do wartości bieżącej pieniądza w czasie co spowodowało spadek wartości należności o 623 tys. zł

16. Aktywa finansowe

16.1 Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa:

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. w likwidacji 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, które zaprezentowane są w nocie 15.

16.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2025	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 597	5 727
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	72	272
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	994	6 642
Razem		9 978	2 663	12 641

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2024	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 558	5 688
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	70	270
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	949	6 597
Razem		9 978	2 577	12 555

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku jest oficjalna wycena dokonana w czerwcu 2025 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 2025 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.

16.3 Pożyczki udzielone

	30.06.2025	31.12.2024
Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Sp. z o.o.	548	106
	548	106
Część krótkoterminowa	110	106
Część długoterminowa:	438	-
od 1 roku do 2 lat	438	-
od 2 do 5 lat	-	-
	548	106

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

17. Dłużne Instrumenty finansowe - zobowiązania:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2025	31.12.2024
Obligacje serii C - obligacje Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	6,5%	8 270	8 270	5 678	7 047
Obligacje serii C - obligacje Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	6,5%	2 058	2 070	1 648	1 764
			10 340	7 326	8 811

Na mocy zawartych porozumień z obligatariuszami, wartość godziwa zobowiązania odzwierciedla udział obligatariusza w zakładanych zyskach z inwestycji CUF. Na podstawie aneksu numer 6 do porozumienia z dnia 2 grudnia 2024 roku, wydłużono termin wykupu obligacji na 31 grudnia 2025. Obligacje wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy. Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji podpisała z obligatariuszami porozumienie w sprawie rozliczenia obligacji i pożyczek. Spłaty rozpoczęły się od kwietnia 2025 roku. W okresie sprawozdawczym Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji dokonała spłaty kapitału obligacji w wysokości 4 419 tys. zł. w tym 2 176 tys. zł dla Octava S.A.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
18. Otrzymane pożyczki i kredyty

	30.06.2025	31.12.2024
Bank Pekao S.A.	7 322	7 499
Dominum Capital Sp. z o.o.	59	380
Feder Sp. z o.o.	365	291
GS NOVA Sp. z o.o.	1 434	1 768
Octa OPT Sp. z o.o. (dawniej: Petrol Holding)	3 719	2 601
	12 899	12 539
Część krótkoterminowa	12 388	5 108
Część długoterminowa:	511	7 431
od 1 roku do 2 lat	511	7 431
od 2 do 5 lat	-	-
	12 899	12 539

Octava S.A. (pożyczkobiorca) w dniu 14 grudnia 2023 roku zawarła umowę pożyczki z Octa OPT Sp. z o.o. dawniej: Petrol Holding Sp. z o.o. (pożyczkodawca). Kwota pożyczki wskazana na umowie wynosi 2,5 mln zł. Pożyczka została wypłacona w transzach według zapotrzebowania pożyczkobiorcy. Pierwsza transza została wypłacona 8 maja 2024 w kwocie 1 mln zł. Druga transza została wypłacona 1 lipca 2024 roku w wysokości 1 mln zł i ostatnia transza w ramach zawartej pożyczki została wypłacona 15 listopada 2024 roku. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej WIBOR 3M + marża 2,8%, a termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 4 lutego 2025 roku spółka Octa OPT Sp. z o.o. udzieliła spółce Octava S.A. nowej pożyczki w łącznej kwocie 1 mln zł – pożyczka zostanie wypłacona w transzach i terminach uzgodnionych przez Strony. Oprocentowanie jest zmienne i wynosi WIBOR 3M + marża w wysokości 2,80%. Termin spłaty określony w umowie to 31 grudnia 2026 roku.

19. Inne długoterminowe zobowiązania finansowe

	30.06.2025	31.12.2024
Wycena SWAP	130	242
	130	242

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

20. Analiza wrażliwości

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

21. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	6 272	1 418
Krótkoterminowe depozyty bankowe	-	209
Razem	6 275	1 630
<i>w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>593</i>	<i>542</i>

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
22. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2025 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 2025:

<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.	24 312 211	56,82%	56,82%
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	4 598 000	10,75%	10,75%

23. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu depozytów	344	296
	344	296
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	116	143
Zobowiązania z tytułu podatków	184	6
Rozliczenia międzyokresowe	241	249
Razem	541	398
Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	541	398
Część długoterminowa:		
d 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	344	296

24. Zobowiązanie z tytułu leasingu

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	2 469	2 472
Razem	2 469	2 472
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	6	6
Razem	6	6
Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	6	6
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	6	6
od 2 do 5 lat	20	20
Powyżej 5 lat	2 443	2 446

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
25. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2025	30.06.2024
Przychody z tytułu odsetek	25	8
Zyski/straty ze sprzedaży gruntów w jednostkach zależnych	-	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(672)	344
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	86	344
<i>wycena zobowiązań z tytułu obligacji do wartości bieżącej</i>	(758)	-
	(647)	352

26. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2025	30.06.2024
Przychody z wynajmu nieruchomości	657	627
Inne	556	11
Razem	1 213	638

Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:	30.06.2025	30.06.2024
- przychody z tyt. dzierżawy gruntu osiągnane przez Łąki Konstancińskie	37	37
- przychody z tytułu najmu osiągnane przez Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	595	569
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie	-	11
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnane przez Międzyrzecze Sp. z o.o.	25	21
- rozwiązanie rezerwy na koszty sądowe w spółce Łąki Konstancińskie	556	-
	1 213	638

27. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	30.06.2025	30.06.2024
Koszty świadczeń pracowniczych	(187)	(328)
Amortyzacja	-	(1)
Pozostałe koszty administracyjne w tym:	(1 230)	(1 259)
<i>Usługi prawne</i>	(116)	(259)
<i>Usługi obce</i>	(754)	(728)
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	(19)	(21)
<i>Podatki i opłaty</i>	(279)	(232)
<i>Pozostałe</i>	(62)	(19)
	(1 417)	(1 588)

28. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2025	30.06.2024
Pozostałe w tym:	(51)	(6 239)
Odpis aktualizujący należności w spółce Łąki Konstancińskie	(12)	-
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)
Pozostałe koszty dot. obligacji	(39)	-
	(51)	(6 239)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
29. Przychody/Koszty finansowe netto

Koszty/przychody finansowe netto	30.06.2025	30.06.2024
Odsetki zapłacone	(286)	(308)
Odsetki naliczone	(186)	(80)
Odsetki należne	16	76
Wycena instrumentów finansowych IRS	112	13
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(60)	(60)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(3)	(3)
Różnice kursowe	-	-
Wycena obligacji	148	-
Pozostałe w tym:	-	(1 000)
<i>Dyskonto pomiędzy ceną nominalną, a ceną emisyjną obligacji</i>	-	(752)
<i>Spisanie pozostałych odsetek z tyt. obligacji</i>	-	(248)
	(259)	(1 362)

Pozostałe koszty finansowe w 2024 roku w wysokości 1 000 tys. zł. powstały w wyniku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez CUF stanowiącej obligacje spółki zależnej Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji.

30. Podatek dochodowy

	30.06.2025	30.06.2024
Podatek dochodowy bieżący	-	142
Podatek dochodowy odroczony	(36)	131
	(36)	273

	30.06.2025	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(695)	(466)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	671	(616)
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(3 215)	(1 280)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	19
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	3 886	348
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(14)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(215)
Przejściowe różnice	-	526
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(24)	(1 082)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

	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/Darowizny	(571)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	742	(972)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	142	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
31. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)

	30.06.2025	30.06.2024
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,03)	(0,20)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(1 225)	(8 417)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848

W okresie między dniem bilansowym, a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

32. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2025	30.06.2024
Przeciętne zatrudnienie	-	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	57	120
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	55	54

33. Zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy

W dniu 20 czerwca 2018 roku 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 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 zawartą 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.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

Przy umowie nr 8/2019 dotyczącej kredytu odnawialnego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna na trzecim miejscu do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł na nieruchomości na której powstanie finansowany projekt; oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł oraz potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości na okres budowy nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą.

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

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

34. Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE 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 30.06.2025 r.				
Pożyczki udzielone	-	438	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 641	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	117	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	12 641	555	-	-

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 30.06.2025 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 275	-	-
Pożyczki udzielone	-	110	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	12 457	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	18 842	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

DŁUGOTERMINOWE 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 31.12.2024 r.				
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 555	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	83	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	12 555	83	-	-

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 31.12.2024 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	1 630	-	-
Pożyczki udzielone	-	106	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	19 901	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	21 637	-	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2025 r.			
Zobowiązania długoterminowe:			
Kredyty, pożyczki	-	-	2 469
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	511	-
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	130	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	344	-
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	116	184
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	6
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	12 388	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	7 326	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	241	-
Instrumenty finansowe razem	7 456	13 600	2 659

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
Stan na dzień 31.12.2024 r.
Zobowiązania długoterminowe:

Kredyty, pożyczki	-	7 431	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	2 472
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	242	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	296	-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	143	6
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	6
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	5 108	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	255	-

Instrumenty finansowe razem	9 053	13 233	2 484
------------------------------------	--------------	---------------	--------------

35. Ryzyka działalności Grupy

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

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie 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 Spółki.

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,

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

- 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.)

36. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2025

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

Na dzień 31.12.2024

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

Zgodnie z opublikowanym raportem bieżącym w dniu 4 czerwca 2025 roku bieżący wykaz akcjonariuszy posiadających, co najmniej 5% liczby głosów na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki ("ZWZ") w dniu 4 czerwca 2025 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 28.910.221. Na każdą akcję przypada 1 głos. Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:
Pozostałe koszty:

	30.06.2025	31.12.2024
Onyx Asset Management Sp. z o. o.	18	20
Octa OPT Sp. z o.o. (Petrol Holding Sp. z o.o.)	92	48
	110	68

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

37. Udział niekontrolowany

	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał mniejszości	719	677
Zysk/strata przypadająca na udziały niekontrolowane	28	(55)

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.

38. 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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

finansowania i płynności finansowej. Przyjęta przez Grupę praktyka zarządzania kapitałem narzuca utrzymywanie dyscypliny finansowej, zapewniając jednocześnie odpowiednią elastyczność niezbędną do zachowania rentownego rozwoju oraz do realizacji dystrybucji zysku wypracowanego przez Spółkę. Nie istnieją zewnętrzne ograniczenia w dystrybucji kapitału, poza tym, że zgodnie z Kodeksem spółek handlowych spółka jest zobowiązana do przekazywania 8% zysków na kapitał zapasowy do czasu osiągnięcia wartości kapitału zapasowego w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego. Grupa zrealizowała ten poziom w poprzednich latach.

Wysokość kapitałów Spółki możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 36 510 tys. zł

39. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wypłacone	Należne
Przegląd półrocznego sprawozdania finansowego za rok 2025	50	-	50
Przegląd półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025	25	-	25
Wynagrodzenie firmy audytorskiej razem	75	-	75

40. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2024	Przepływy pieniężne	Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	30.06.2025
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	(2 243)	-	758	7 326
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 478	(126)	121	(3)	2 475

41. Przepływy z działalności operacyjnej ujęte metodą pośrednią

Rachunek przepływów pieniężnych	30.06.2025	30.06.2024
(metoda pośrednia), w zł		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 161)	(8 199)
Korekty:	(508)	6 177
Amortyzacja	-	1
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	672	(352)
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczony	36	131
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	7 444	(19 790)
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	143	69
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu rozliczeń międzyokresowych	(34)	59
Inne w tym:	(8 769)	26 059
Reklasyfikacja wpływów/Sprzedaż obligacji OD-CUF	(7 957)	25 852
Wycena obligacji do wartości bieżącej i Certyfikatów Inwestycyjnych	(758)	-
Pozostałe	(36)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 669)	(2 022)

42. Wpływ czynników makroekonomicznych na działalność Grupy

Według wiedzy Zarządu obecnie prowadzone konflikty zbrojne w Państwach spoza UE nie mają bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki i Grupy.

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

Konflikt zbrojny ma swoje przełożenie, również na koniunkturę gospodarczą kraju, jednak już w mniejszym nasileniu. W 2025 roku mamy do czynienia z inflacją, która nie przekracza 10%. Obniżyły się stopy procentowe, nastąpił wzrost siły nabywczej pieniądza, jednak wzrost cen jest nadal mocno odczuwalny. Grupa ponosi zwiększone koszty funkcjonowania, jednak ogólna sytuacja grupy kapitałowej zdaniem Zarządu jest stabilna.

43. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W październiku 2024 do spółki Łąki Konstancińskie wpłynął pozew sądowy od firmy Xilin Sp.z o.o. przeciwko Tasbud. Z uwagi na ogłoszenie upadłości i niewypłacalności spółki Tasbud, która była generalnym wykonawcą inwestycji Łąk Konstancińskich spółka powiązana została wezwana do uiszczenia zaległych zobowiązań na kwotę 555,85 tys. zł. W czerwcu 2025 roku GK Octava S.A. otrzymała uchylene dotyczące zabezpieczenia, jednak postępowanie nadal trwa.

Grupa Kapitałowa Octava S.A. prowadzi również postępowanie sądowe z najemcami: Lila Rosa Sp. z o.o. i FoodArt Sp. z o.o. z uwagi na brak spłaty należności wobec spółki powiązanej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.

44. Zdarzenia po dniu bilansowym

W lipcu 2025 roku spółka Łąki Konstancińskie odzyskała wpłacony depozyt sądowy w kwocie 555,85 tys. zł.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2024					
Wartość brutto	-	-	20	2 007	2 027
Likwidacja	-	-	-	(2 007)	(2 027)
Skumulowana amortyzacja	-	-	(20)	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Stan na 01.01.2024	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2024					
Wartość brutto	-	-	20	-	20
Skumulowana amortyzacja	-	-	(20)	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 1.01.2025 do 30.06.2025					
Stan na 01.01.2025	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2025	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2025					
Wartość brutto	-	-	20	-	20
Skumulowana amortyzacja	-	-	(20)	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-

2. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2024			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(34)	-	(34)
Wartość netto	1	-	1
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024			
Stan na 01.01.2024	1	-	1
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	(1)	-	(1)
Stan na 31.12.2024	-	-	-
Stan na 31.12.2024			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(35)	-	(35)
Wartość netto	-	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025

Stan na 01.01.2025	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2025	-	-	-

Stan na 30.06.2025

Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(35)	-	(35)
Wartość netto	-	-	-

3. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	637	530
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	31	19
	668	549
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 207	1 112
	1 207	1 112

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024					
Stan na 01.01.2024	-	-	27	-	27
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	503	-	-	19	522
Stan na 31.12.2024	503	-	27	19	549
Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025					
Stan na 01.01.2025	503	-	27	19	549
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	101	-	6	12	119
Stan na 30.06.2025	604	-	33	31	668

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Razem
Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024				
Stan na 01.01.2024	543	-	392	935
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	79	-	98	177
Stan na 31.12.2024	622	-	490	1 112
Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025				
Stan na 01.01.2025	622	-	490	1 112
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	79	-	16	95
Stan na 30.06.2025	701	-	506	1 207

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2024	1 112	490	622
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2025	1 207	506	701
Podatek odroczony – stan bilansowy na 31.12.2024	563	490	73
Podatek odroczony – stan bilansowy na 30.06.2025	539	506	33

4. Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2025		31.12.2024	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 316	100,00%	4 326
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	2 837	58,38%	2 700
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 133	36,24%	1 182
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	100,00%	-	100,00%	-
		8 286		8 208

	30.06.2025		31.12.2024	
	Suma bilansowa	Zysk/strata netto	Suma bilansowa	Zysk/strata netto
Galeria7 Sp. z o.o.	9 569	(2 498)	9 512	(2 135)
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	4 317	(10)	4 327	(28)
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	15 588	184	15 493	(1 344)
Międzyrzecze Sp. z o.o.	3 132	(134)	3 260	139
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	17 332	(198)	25 164	(7 148)

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych. Spółka oszacowała wartość odzyskiwaną udziałów. Przeprowadzony test wykazał, iż wartość odzyskiwana udziałów w Spółce Łąki Konstancińskie, Spółce Galeria 7 jest niższa od wartości bilansowej tej pozycji i zdaniem Zarządu wystąpiła konieczność utworzenia odpisu z tytułu utraty ich wartości. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 35 540 tys. zł.

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

	Bilans otwarcia		Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	25 861	2	-	-	25 863
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 479	9	-	-	1 488
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	6 149	-	(137)	-	6 012
Międzyrzecze Sp. z o.o.	795	48	-	-	843
Octava Development S.A. w likwidacji	1 334	-	-	-	1 334
Razem	35 618	59	(137)		35 540

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe	-	-
Należności z tytułu podatków	1	2
Należności netto	1	2
Rozliczenia międzyokresowe	21	6
Razem	22	8
Część krótkoterminowa	22	8
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 30.06.2025	Wycena na 31.12.2024
Obligacje serii A -Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” Sp. z o. o.	6,50%	12 174	14 487	11 409	10 824
			14 487	11 409	10 824

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. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF.

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. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” sp. z o. o. w likwidacji (dalej: CUF).

W związku z trudną i skomplikowaną sytuacją Spółki CUF, Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje. Zarząd Octava S.A. przyjął, że szacunkowa wartość oczekiwanych przepływów z tytułu spłaty obligacji CUF objętych przez Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji wraz z istniejącymi zabezpieczeniami, wynosi ok. 25 mln zł (z tego 58,35% przypada na Octava S.A.). W opinii Zarządu wycena odzwierciedla wartość możliwą do uzyskania z nieruchomości, uwzględniając fakt, że nieruchomość jest zlokalizowana w centrum Bydgoszczy, jest wykończona w wysokim standardzie, oraz obejmuje parking płatny ze 166 miejscami parkingowymi. Wyżej wymieniona wartość potwierdza umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez CUF w dniu 19 marca 2024 r.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku spółka Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji oraz Octava S.A. podpisały porozumienie w sprawie wzajemnego rozliczenia obligacji i pożyczek. Spłaty rozpoczęły się od kwietnia 2025 roku. Dłużnik będzie informował Wierzyciela o ogólnej kwocie przeznaczonej do spłaty zobowiązań. Na dzień 30 czerwca 2025 spłacono 2 176 tys. zł wartości nominalnej kapitału.

Z uwagi na to, że wartość obligacji w księgach spółki po spłatach nie przewyższa 58,35% zabezpieczenia przypadającego na Octava S.A., spółka wycofała odpis aktualizacyjny wartości obligacji. Na 30 czerwca 2025 wartość odpisu aktualizującego wartość obligacji wynosi 0,00 zł. Łączna wartość obligacji w sprawozdaniu finansowym spółki Octava S.A. wynosi 11 409 tys. zł.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**
6.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2025	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 597	5 727
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	72	272
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	994	6 642
Razem		9 978	2 663	12 641

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2024	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 558	5 688
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	70	270
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	949	6 597
Razem		9 978	2 577	12 555

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku jest oficjalna wycena dokonana w czerwcu 2025 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

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

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

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

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu pożyczek	15 373	16 973
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(3 179)	(3 015)
	12 194	13 958
Część krótkoterminowa	9 924	12 214

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Część długoterminowa:	2 270	1 744
od 1 roku do 2 lat	103	-
od 2 lat do 5 lat	2 167	1 744

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostkom zależnym: Galerii 7 Sp. z o.o., Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji 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.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2025	31.12.2024
Saldo brutto na początek okresu	16 973	14 499
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	788	1 745
Kwota spłaconych pożyczek w okresie	(2 850)	(83)
Odsetki naliczone	462	813
Wartość brutto na koniec okresu	15 373	16 973
Opisy z tytułu trwałej utraty wartości w tym:	(3 179)	(3 015)
<i>Odpis na pożyczki udzielone Galerii 7 Sp. z o.o.</i>	(3 179)	(2 648)
<i>Odpis na pożyczki udzielone Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji</i>	-	(367)
Saldo na koniec okresu	12 194	13 958

7. Otrzymane kredyty i pożyczki

	30.06.2025	31.12.2024
Octa OPT Sp. z o.o. (dawniej: Petrol Holding)	3 718	2 601
	3 718	2 601
Część krótkoterminowa	2 693	-
Część długoterminowa:	1 025	2 601
od 1 roku do 2 lat	1 025	2 601
od 2 do 5 lat	-	-
	3 718	2 601

Octava S.A. (pożyczkobiorca) w dniu 14 grudnia 2023 roku zawarła umowę pożyczki z Octa OPT Sp. z o.o. dawniej: Petrol Holding Sp. z o.o. (pożyczkodawca). Kwota pożyczki wskazana na umowie wynosi 2,5 mln zł. Pożyczka została wypłacona w transzach według zapotrzebowania pożyczkobiorcy. Pierwsza transza została wypłacona 8 maja 2024 w kwocie 1 mln zł. Druga transza została wypłacona 1 lipca 2024 roku w wysokości 1 mln zł i ostatnia transza w ramach zawartej pożyczki została wypłacona 15 listopada 2024 roku. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej WIBOR 3M + marża 2,8%, a termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2025 roku. W dniu 4 lutego 2025 roku spółka Octa OPT Sp. z o.o. udzieliła spółce Octava S.A. pożyczki w łącznej kwocie 1 mln zł. Oprocentowanie jest zmienne i wynosi WIBOR 3M + marża w wysokości 2,80%. Termin spłaty określony w umowie to 31 grudnia 2026 roku.

8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	5 155	519
Krótkoterminowe depozyty bankowe	-	-
Razem	5 157	521

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia), w zł	30.06.2025	30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 557	(1 895)
Korekty:	1 079	687
Amortyzacja	-	1
Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	(3 248)	391
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczony	(23)	216
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(14)	79
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(40)	-
Inne	4 404	-
<i>Splata obligacji i pożyczek przez OD</i>	4 237	-
<i>Wycena udziałów i CI</i>	167	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 636	(1 208)

9. Analiza wrażliwości

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

10. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2025 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.

	30.06.2025	31.12.2024
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 2025:

akcjonariusz	liczba posiadanych akcji/głosów	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
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	4 598 522	10,75%	10,75%

11. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23	41
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	120	141
Razem	143	182
Część krótkoterminowa:	143	182

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

Część długoterminowa:

od 1 roku do 2 lat

-

-

od 2 do 5 lat

-

-

powyżej 5 lat

-

-

12. Przychody i straty z inwestycji**30.06.2025 30.06.2024**

Przychody z tytułu odsetek

487 436

Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek

(164) (343)

Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość dłużnych instrumentów finansowych

1 520 (1 462)

Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji, w tym:

1 405 84

*zyski (straty) z tytułu wyceny zobowiązania z tytułu obligacji**1 214 -**zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych**86 344**zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych**78 (260)***Razem****3 248 (1 285)**

Przychody z tytułu odsetek

Odsetki za 2Q2025

Galeria7 Sp. z o.o.

331

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji

49

Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.

83

Pozostałe odsetki

24

487

13. Koszty operacyjne**30.06.2025 30.06.2024**

Usługi prawne

(104) (28)

Amortyzacja

- (1)

Zużycie materiałów i energii

(2) (3)

Usługi obce

(312) (282)

Podatki i opłaty

(9) (10)

Wynagrodzenia

(105) (227)

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia

(26) (42)

Pozostałe koszty rodzajowe

(13) (5)

Razem**(571) (598)****14. Pozostałe koszty operacyjne****30.06.2025 30.06.2024**

Pozostałe (wartość umorzonych odsetek od pożyczki)

(3) -

Razem**(3) -****15. Przychody/Koszty finansowe netto****30.06.2025 30.06.2024**

Odsetki do zapłaty

(117) (12)

Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane

-

-

Razem**(117) (12)**

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
16. Podatek dochodowy

	30.06.2025	30.06.2024
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(24)	(216)
	(24)	(216)

	30.06.2025	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	3 269	(711)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	(3 293)	184
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(3 215)	(447)
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(78)	651
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(193)
Przejściowe różnice	-	173
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(24)	(527)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

	30.06.2024	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(1 402)	(494)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	1 378	(66)
Przychody, 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	(24)	(560)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

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

	30.06.2025	30.06.2024
Zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,06	(0,05)
Zysk (strata) netto za okres	2 581	(2 111)
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

	30.06.2025	30.06.2024
Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	-	2

19. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2025	30.06.2024
Wynagrodzenie dla Zarządu	21	90
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	55	54

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.
20. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi:

Przychody z tytułu odsetek	30.06.2025	30.06.2024
Galeria7 Sp. z o.o.	331	317
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	30	81
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	83	30
	445	428

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2025	31.12.2024
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,00%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,00%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	700	700
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	2 200	2 200
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	150	150
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	400	400
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	80	60
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	60	80
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2025	6,50%	100	-
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	-
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	6,50%	-	759
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	6,50%	-	175
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	7,00%	-	408
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	6,50%	-	175
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	7,00%	-	298
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	7,00%	-	467
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	31.12.2025	7,00%	-	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%	816	731
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2030	15,00%	473	473
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2028	WIBOR 1M +4,80%	255	-
			11 259	13 304

Wszystkie pożyczki, które zostały udzielone dla podmiotów powiązanych nie zostały zabezpieczone. Octava S.A. 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. W 2025 roku został spłacony kapitał pożyczek udzielonych spółce Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji. W dniu 27 marca 2025 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce Galeria 7 Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. zł, oprocentowanie wynosi 6,50%, a termin spłaty został ustalony na 31 grudnia 2025 roku. Następnie w dniu 5 czerwca 2025 roku Spółka udzieliła kolejnej pożyczki w wysokości 100 tys. zł. Oprocentowanie wynosi 6,50%, a termin spłaty przypada na 31 grudnia 2026 roku. Spółka Octava S.A. w dniu 20 stycznia 2025 roku wypłaciła następną transzę w ramach udzielonej pożyczki na podstawie umowy z dnia 27 listopada 2024 roku. W dniu 10 lutego 2025 roku zawarta została umowa pożyczki pomiędzy Octava S.A., Feder

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

Sp. z o.o., a Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. na kwotę łączną 1 mln zł. Kwota pożyczki jest wypłacana w transzach i zawsze dzielona pomiędzy pożyczkodawców - 85% każdej transzy będzie wypłacana przez spółkę Octava S.A. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i kształtuje się jako WIBOR 1M + 4,80%. Przewidziany termin spłaty to 31 grudnia 2028 roku.

Udzielone pożyczki w badanym okresie
30.06.2025 30.06.2024

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	249	303
Galeria7 Sp. z o.o.	200	140
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	255	255
	704	698

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

21. Instrumenty finansowe
**DLUGOTERMINOWE AKTYWA
FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE
INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG
MSSF 9**
Stan na dzień 30.06.2025 r.

	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
Należności i pożyczki	-	2 270	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 641	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Długoterminowe instrumenty finansowe razem	12 641	2 270	-	-

**KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA
FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE
INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG
MSSF 9**
Stan na dzień 30.06.2025 r.

	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
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	5 157	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	20	-	2
Pożyczki udzielone	-	9 924	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	11 409	-	-
Krótkoterminowe instrumenty finansowe razem	-	26 510	-	2

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

DŁUGOTERMINOWE 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 31.12.2024 r.				
Należności i pożyczki	-	1 744	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	12 555	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	12 555	1 744	-	-

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 31.12.2024 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	521	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	6	-	2
Pożyczki udzielne	-	12 214	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	10 824	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	23 565	-	2

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	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2025 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	1 025	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	143	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	2 693	-
Instrumenty finansowe razem	-	3 861	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE
INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG
MSSF 9**

Stan na dzień 31.12.2024 r.

Zobowiązania długoterminowe:

Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Zobowiązania z tytułu pożyczek

Instrumenty finansowe razem

Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
-	-	-
-	182	-
-	2 601	-
-	2 783	-

22. Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2025 oraz na 31 grudnia 2024 przedstawia się następująco:

	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	1 727
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	40 990	36 682
RAZEM	45 309	42 728

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 2025 roku wynosi 41 030 tys. zł.

24. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wypłacone	Należne
Przegląd półrocznego sprawozdania finansowego za rok 2025	50	-	50
Przegląd półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025	25	-	25
Razem wynagrodzenie firmy audytorskiej	75	-	75

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.**

transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Spółki jest nieznaczna, gdyż nabyte 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 oraz ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

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

- Ryzyka związane z 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 CUF, „Faktoria” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.) i dalszy podnajem Feder Sp. z o.o.

26. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2025 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych w spółce Octava S.A.

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 2025 roku mamy do czynienia ze spadkiem inflacji. Zdaniem zarządu sytuacja Spółki jest stabilna i brak jest zagrożeń do kontynuowania działalności gospodarczej.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

Brak zdarzeń po dniu bilansowym wymagających ujawnienia.