

**Octava S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**  
**za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**

---

## **Spis treści**

	<b>Strona</b>
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 16
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	17
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	18
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	20
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21-32
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	34
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	35
Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	36
Dodatkowe noty objaśniające	37 - 46

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe**  
**za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesiący zakończony	Za okres 6 miesiący zakończony	Za okres 6 miesiący zakończony	Za okres 6 miesiący zakończony
	30.06.2021 r.	30.06.2020 r.	30.06.2021 r.	30.06.2020 r.
Przychody i straty z inwestycji	(745)	1	(164)	0
Pozostałe przychody operacyjne	451	1 002	99	226
Koszty operacyjne	(1 117)	(1 441)	(246)	(324)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 411)	(438)	(310)	(99)
Zysk (strata) netto	(1 439)	(130)	(316)	(29)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(1 254)	(122)	(276)	(27)
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):				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,03)	(0,00)	(0,01)	(0,00)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(990)	(2 407)	(218)	(542)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	795	(500)	175	(113)
Przepływy pieniężne netto	(1 195)	(2 907)	(263)	(655)
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa, razem	85 534	85 593	18 920	18 547
Zobowiązania, razem	24 580	23 200	5 437	5 027
Kapitał własny, razem	60 954	62 393	13 483	13 520
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	58 642	59 896	12 972	12 979
Liczba akcji (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	1,42	1,46	0,32	0,32
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,37	1,40	0,30	0,30

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

### 1 Podstawowe dane

Podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Octava S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest „Octava” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Siennej 39, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych
- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek
- nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w punktach powyżej
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Spółki
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane
- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- działalność holdingów

Podstawowym rodzajem działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD 2007) jest pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (6499Z).

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 30 czerwca 2021 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	58,38%	58,38%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

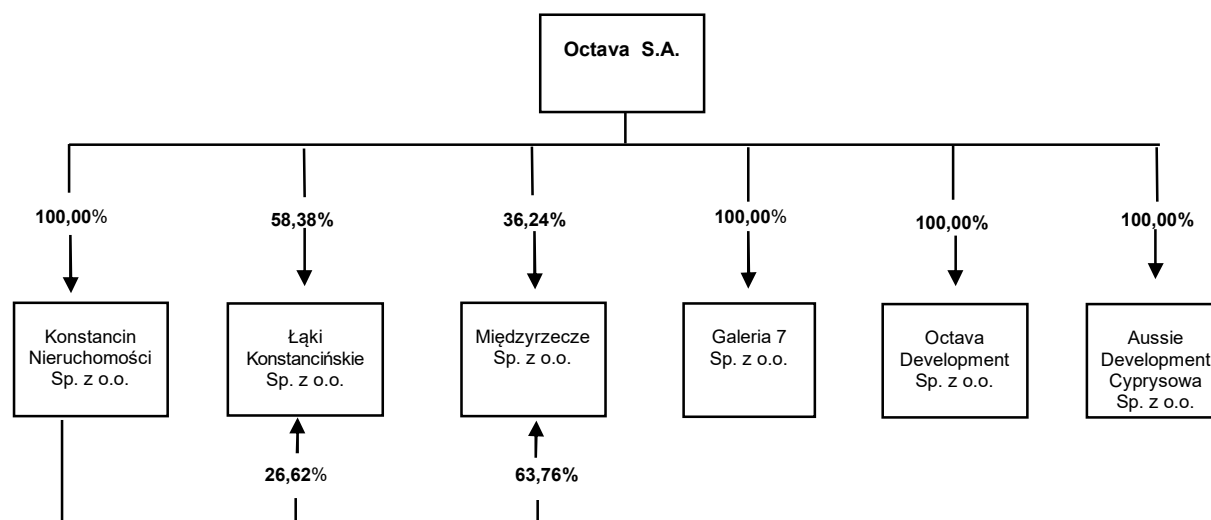
Skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2020 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octawy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octawy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	52,48%	52,48%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	36,24%	36,24%
Octava Development Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	Warszawa	doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej	100%	100%
Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	Warszawa	działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

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

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

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 9 września 2021 r.

## 2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

### Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 9 września 2021 r. przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

### Rada Nadzorcza Octava S.A.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Bogdan Kryca	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Paweł Serej	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2021 – 30 czerwca 2021

## 3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędące państwem członkowskim (Dz. U. 2018, poz. 757).

Walutą sprawozdawczą jest polski złoty. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

---

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 2021 – 4,5472 zł/EUR, półrocze 2020 – 4,4413 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,5208 zł/EUR na dzień 30.06.2021 r. oraz 4,6148 zł/EUR na dzień 31.12.2020 r.

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

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

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

### Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2021 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r., z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównywalnego.

### Zmiany standardów lub interpretacji

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

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 *Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 27 sierpnia 2020 roku i uzupełniają one pierwszą fazę zmian w sprawozdawczości wynikających z reformy międzybankowych stawek referencyjnych z września 2019 r. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Zmiany w drugiej fazie koncentrują się na wpływie jaki będzie miało na wycenę, np. instrumentów finansowych, zobowiązań leasingowych, zastąpienie dotychczasowej stopy referencyjnej nową stopą wynikającą z reformy.

Grupa zastosowała zmienione standardy od 1 stycznia 2021 r. Wprowadzenie standardu nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

Ponadto, od 1 stycznia 2021 r., po przyjęciu do stosowania przez Komisję Europejską w październiku 2020 r., Grupa stosuje Zmianę w MSSF 16 Leasing: Ulgi związane z Covid-19. Zmiana została opublikowana w dniu 28 maja 2020 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 roku lub później, z możliwością wcześniejszego zastosowania. Zmiana wprowadza w MSSF 16 uproszczenie, pozwalające nie ujmować modyfikacji umowy leasingu w przypadku, gdy nastąpiły (w okresie do 30 czerwca 2021 r.) zmiany w płatnościach związane z pandemią Covid-19 lub udzielono leasingobiorcom innych ulg zmieniających pierwotne warunki finansowe umów leasingu ze względu na pandemię.

Od 1 stycznia 2021 r. obowiązuje również opublikowana w dniu 25 czerwca 2020 r. zmiana do MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe do 1 stycznia 2023 r. zgodnie z wydłużonym terminem wejścia w życie MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe.

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

---

### Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za I półrocze 2021:

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2020 r. i za I półrocze kończące się 30 czerwca 2021 r.

### Wpływ zmian na sprawozdanie finansowe

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

### Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- Zmiana w MSSF 17: *Umowy ubezpieczeniowe*

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

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

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

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

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

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

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 14 maja 2020 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Wśród zmian jest m.in. wprowadzenie zakazu pomniejszania kosztu wytworzenia środków trwałych o przychody ze sprzedaży produktów testowych powstałych w procesie tworzenia/uruchamiania środka trwałego.

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

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

---

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

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

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

- Zmiana w MSSF 16 Leasing: *Ulgi związane z Covid-19 przyznane po 30 czerwca 2021 r.*

Zmiana w MSSF 16 została opublikowana w dniu 31 marca 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Celem zmiany standardu jest wyłącznie wydłużenie o rok (do 30 czerwca 2022 r.) okresu, w którym przyznanie ulg w płatnościach leasingowych związanych z Covid-19 nie musi wiązać się z modyfikacją umowy leasingu. Zmiana ta jest ściśle związana z już obowiązującą zmianą MSSF 16 opublikowaną w maju 2020 roku.

Grupa zastosuje zmianę w standardzie nie wcześniej niż od daty wskazanej przez Komisję Europejską w akcie prawnym dopuszczającym tę zmianę do zastosowania przez kraje UE. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionego standardu.

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

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

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

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

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, z wyjątkiem zmian z dnia 25 czerwca 2020 roku, które obowiązują w UE od 1 stycznia 2021 r.,
- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe* opublikowana 23 stycznia 2020 roku, , wraz ze zmianami z dnia 15 lipca 2020 roku,
- Zmiany w MSR 1 – *Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości* i MSR 8 – *Definicja wartości szacunkowych* opublikowane w dniu 12 lutego 2021 roku,
- Zmiana w MSSF 16 *Leasing: Ulgi związane z Covid-19 przyznane po 30 czerwca 2021 r.* opublikowana w dniu 31 marca 2021 roku,
- Zmiana w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* opublikowana w dniu 7 maja 2021 roku.



## **4 Podstawowe zasady rachunkowości**

### **(a) Konsolidacja**

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

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

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

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

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

### **(b) Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub ze względu na obie te korzyści, oraz która nie jest zajmowana przez jednostki Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty własne, własne budynki lub części budynku oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Prawo leasingobiorcy do użytkowania gruntu na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną wtedy i tylko wtedy, gdy nieruchomość ta w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej. W tym przypadku leasing operacyjny jest wykazywany jako leasing finansowy.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Nieruchomość inwestycyjna dostosowana do dalszego użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna, lub taka dla której rynek jest mniej aktywny, jest w dalszym ciągu wyceniana w wartości godziwej.

Wycena w wartości godziwej dokonywana jest okresowo przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych. Częstotliwość wyceny jest określona przez Zarząd na podstawie przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej w stosunku do ostatnio sporządzanej wyceny.

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

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

Późniejsze nakłady są aktywowane tylko wtedy, gdy Grupa oczekuje prawdopodobnych przyszłych korzyści ekonomicznych a także gdy można wiarygodnie wycenić dodatkowe nakłady. Wszelkie inne koszty napraw i utrzymania nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania są traktowane jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane w wartości godziwej. Jeśli nie można ustalić wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, nieruchomość ta jest wyceniana w cenie nabycia do momentu gdy wartość godziwa tej nieruchomości może być wiarygodnie ustalona, lub do czasu ukończenia budowy, cokolwiek następuje wcześniej.

**(c) Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto przejętej jednostki zależnej – na dzień przejęcia.

Wartość firmy z przejęcia jednostek zależnych ujmuje się w ramach wartości niematerialnych. Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się dla takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała, określonych zgodnie z segmentami operacyjnymi.

**(d) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe**

Koszty nabytych licencji komputerowych są kapitalizowane w wartości kosztów nabycia i kosztów związanych z oddaniem do użytkowania poszczególnych licencji. Aktywowane w ten sposób koszty są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania według metody liniowej. Okresy użytkowania licencji komputerowych wynoszą 2 lata.

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty prac rozwojowych bezpośrednio związane z zaprojektowaniem i testowaniem dających się zidentyfikować i unikatowych programów komputerowych kontrolowanych przez Grupę, które będą wytwarzać prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne przekraczające okres jednego roku, ujmuje się jako wartości niematerialne.

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

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu historycznego pomniejszonego o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

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

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

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

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

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

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.

Koszty finansowania zewnętrznego, związane bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów są kapitalizowane jako część kosztów nabycia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są traktowane jako koszty okresu sprawozdawczego.

**(e) Aktywa finansowe**

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

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

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

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

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

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

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

- celem Grupy jest zarówno utrzymanie tych aktywów dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składnika aktywów,

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

- warunki umowne dotyczące składnika aktywów finansowych powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

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

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

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

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

### (f) Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych to kontrakty na zamianę stóp procentowych (swap procentowy). Instrument ten nie rzutuje na stan środków pieniężnych do czasu jego zamknięcia.

Nie występuje cena nabycia gdyż nie ma początkowego wpływu związanego z nabyciem tego instrumentu.

Dodatkowy zysk / strata zostaje wykazany w rachunku zysków i strat netto w terminie wymagalności. W przypadku kontraktu, którego obecnie stroną jest Grupa efekt transakcji rozliczany jest co miesiąc przez korektę kwoty odsetek.

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

**(g) Zapasy**

Nieruchomości inwestycyjne budowane w celu dalszej sprzedaży reklasyfikuje się do zapasów, domniemany koszt tej nieruchomości równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania. Nieruchomość inwestycyjną wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższym od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności, pomniejszona o koszty sprzedaży i koszty ukończenia dostosowywania.

**(h) Należności handlowe**

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub będzie podmiotem finansowej reorganizacji, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów ustala się za pomocą konta odpisów, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w kosztach sprzedaży i marketingu. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty przednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat

**(i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym.

**(j) Kredyty i pożyczki**

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

Opłaty zapłacone z tytułu udostępnienia kredytu ujmuje się jako koszty transakcyjne kredytu w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że kredyt zostanie wykorzystany w całości lub w części. W tym przypadku opłaty odracza się do czasu wykorzystania kredytu. W takim zakresie, w jakim brak jest dowodów na prawdopodobieństwo wykorzystania całości lub części kredytu, opłata jest kapitalizowana jako zaliczka na poczet usług w zakresie płynności i amortyzowana w okresie kredytowania, do którego się odnosi.

Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony**

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

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji,

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczonego 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. Odroczonego podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

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

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych, powstających z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, jest ujmowane, chyba że rozłożenie w czasie odwracania się różnic przejściowych jest kontrolowane przez Grupę i prawdopodobne jest, że w możliwej do przewidzenia przyszłości różnice te nie ulegną odwróceniu.

**(l) Kapitał własny**

Kapitał własny stanowią kapitał akcyjny, kapitał zapasowy oraz kapitały tworzone przez Grupę zgodnie z obowiązującym prawem, statutem i uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki, łącznie z kwotą wynikającą z niepodzielonego wyniku finansowego z lat ubiegłych.

Akcje zwykłe zalicza się do kapitału własnego. Akcje uprzywilejowane, podlegające obowiązkowo wykupowi, zalicza się do zobowiązań.

Akcje własne, skupione celem dalszej odsprzedaży są ujmowane jako pomniejszenie kapitałów własnych i wyceniane według ceny nabycia.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji lub opcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

Jeśli którakolwiek jednostka Grupy nabywa akcje Spółki wchodzące w skład kapitału podstawowego (jego akcje własne), wówczas kwota zapłaty, obejmująca bezpośrednio związane z nabyciem koszty krańcowe (pomniejszone o podatek dochodowy), pomniejsza kapitał własny przypadający na właścicieli Spółki do czasu umorzenia akcji lub ich ponownej emisji. Jeśli takie akcje zostaną później ponownie wyemitowane, wszelką otrzymaną za nie zapłatę (po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednio z nią związane krańcowe koszty transakcyjne oraz odnośne skutki podatkowe) uwzględnia się w kapitale własnym przypadającym na właścicieli Spółki.

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

**(m) Rezerwy**

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

**(n) Ujmowanie przychodów**

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

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

**(a) Sprzedaż produktów**

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

**(b) Przychody z tytułu najmu**

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

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

**(c) Przychody z tytułu odsetek**

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości 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. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

**(d) Przychody z tytułu dywidend**

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

**(o) Dywidendy**

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

**(p) Ustalanie wartości godziwej**

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

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

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji

## **Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

---

i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

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

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

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

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

### **5 Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

Ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Spółkę pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Spółki.

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

### **6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego**

Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia Sprawozdania finansowego oparte są na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz 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.

### **7 Sezonowość działalności**

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



**8 Informacje dotyczące segmentów działalności****(a) Sprawozdawczość według segmentów operacyjnych**

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Spółki). Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów operacyjnych. Zasady rachunkowości segmentu są identyczne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przez Grupę. Na dzień przyjęcia niniejszych zasad rachunkowości, jedynym segmentem sprawozdawczym jest działalność inwestycji w nieruchomości.

**(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych**

Grupa Kapitałowa działa wyłącznie na terenie Polski i wszystkie jej aktywa znajdują się na terenie Polski.

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł	Nota	30.06.2021	31.12.2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	1	5	6
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	2	39 968	39 385
<i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	2	2 496	2 499
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	494	388
Pożyczki udzielone	5	1 850	1 386
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	13 361	13 361
		<u>55 678</u>	<u>54 526</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5	1 942	1 958
Dłużne instrumenty finansowe	6	21 156	21 156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9	6 758	7 953
		<u>29 856</u>	<u>31 067</u>
<b>Aktywa, razem</b>		<b><u>85 534</u></b>	<b><u>85 593</u></b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki</b>			
Kapitał zakładowy	10	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		32 909	34 163
		<u>58 642</u>	<u>59 896</u>
<b>Udział niekontrolowany</b>		2 312	2 497
<b>Kapitał własny, razem</b>		<b><u>60 954</u></b>	<b><u>62 393</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2	2 491	2 494
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 417	2 652
Kredyty i pożyczki	7	9 124	-
Pozostałe zobowiązania	11	305	272
		<u>14 337</u>	<u>5 418</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	1 104	1 344
Kredyty i pożyczki	7	323	7 622
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2	5	5
Dłużne instrumenty finansowe	6	8 811	8 811
		<u>10 243</u>	<u>17 782</u>
<b>Zobowiązania, razem</b>		<b><u>24 580</u></b>	<b><u>23 200</u></b>
<b>Pasywa, razem</b>		<b><u>85 534</u></b>	<b><u>85 593</u></b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów**  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>	12		
Przychody z tytułu odsetek		-	1
Zyski/straty z inwestycji		(745)	-
		<u>(745)</u>	<u>1</u>
Pozostałe przychody operacyjne	13	451	1 002
<b>Przychody operacyjne, razem</b>		<u>(294)</u>	<u>1 003</u>
<b>Koszty operacyjne</b>			
Wynagrodzenia		(296)	(414)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(37)	(22)
Amortyzacja		(4)	(5)
Pozostałe usługi i koszty administracyjne		(776)	(997)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(4)	(3)
		<u>(1 117)</u>	<u>(1 441)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<u>(1 411)</u>	<u>(438)</u>
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	15	(368)	415
<i>Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu</i>		(61)	(61)
Podatek dochodowy	16	340	(107)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<u>(1 439)</u>	<u>(130)</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(1 254)	(122)
Udział niekontrolowany		(185)	(8)
		<u>(1 439)</u>	<u>(130)</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>			
- podstawowy oraz rozwodniony	17	<u>(0,03)</u>	<u>(0,00)</u>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(1 439)	(130)
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<u>(1 439)</u>	<u>(130)</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(1 254)	(122)
Udziałowcom niekontrolującym	(185)	(8)

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021**

w tys. zł	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					Razem
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Udział niekontrolowa- wany	
<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	34 163	2 497	62 393
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	-	-	-	(1 254)	(185)	(1 439)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>21 454</b>	<b>-</b>	<b>32 909</b>	<b>2 312</b>	<b>60 954</b>
<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.</b>						
Saldo na początek okresu	4 279	22 359	(905)	36 411	1 057	63 201
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	905	-	-	905
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.	-	-	-	(122)	(8)	(130)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>22 359</b>	<b>-</b>	<b>36 289</b>	<b>1 049</b>	<b>63 976</b>

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021**

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 646)	(3 686)
Zbycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	905
Odsetki otrzymane	-	1
Podatek dochodowy	(13)	-
Kaucje	33	-
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	685	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(49)	373
	<u>(990)</u>	<u>(2 407)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie wierzytelności	(1 000)	-
	<u>(1 000)</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Udzielone/otrzymane pożyczki i kredyty	1 214	(500)
Pozostałe przepływy	(5)	-
Odsetki	(88)	1
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	125
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(200)	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(66)	(65)
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(60)	(61)
	<u>795</u>	<u>(500)</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u><b>(1 195)</b></u>	<u><b>(2 907)</b></u>
Środki pieniężne na początek okresu	7 953	13 445
Różnice kursowe	-	322
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>6 758</b></u>	<u><b>10 860</b></u>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

**1 Rzeczowe aktywa trwałe**

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2020</b>					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(211)	-	(336)
<b>Wartość netto</b>	-	-	<b>9</b>	-	<b>9</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	-	9	-	9
Likwidacja	-	-	(9)	-	(9)
Amortyzacja za okres	-	-	(3)	-	(3)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	9	-	9
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	<b>6</b>	-	<b>6</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>					
Wartość brutto	-	125	211	-	336
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(205)	-	(330)
<b>Wartość netto</b>	-	-	<b>6</b>	-	<b>6</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	-	-	6	-	6
Amortyzacja za okres	-	-	(1)	-	(1)
<b>Stan na 30.06.2021</b>	-	-	<b>5</b>	-	<b>5</b>
<b>Stan na 30.06.2021</b>					
Wartość brutto	-	125	211	-	336
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(206)	-	(331)
<b>Wartość netto</b>	-	-	<b>5</b>	-	<b>5</b>

**2 Nieruchomości inwestycyjne****2.1 Nieruchomości inwestycyjne**

	30.06.2021	31.12.2020
Stan na początek okresu	39 385	25 245
Wydatki na nowe inwestycje	1 324	13 097
Zysk\strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	(745)	1 053
Czynsz efektywny	10	-
Odpisy amortyzacyjne	(3)	(6)
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(3)	(4)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>39 968</b>	<b>39 385</b>

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej, z wyjątkiem spółki Octava Development SA, która wycenia nieruchomości zlokalizowaną w Lublinie według zasad stosowanych dla środków trwałych.

W 2021 roku Grupa osiągnęła przychody z tytułu najmu powierzchni gruntu w kwocie 60 tys. zł oraz przychody z tytułu najmu powierzchni lokalu w kwocie 255 tys. zł.

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych	Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunty inwestycyjne + budynek biurowo- usługowy	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2020	2017	2020	-
Rzeczoznawca	Cresa Polska Sp. z .o.o.	Cresa Polska Sp. z .o.o.	Andrzej Jedrasik Usługi Projektowe i Nadzór Inwestorski	-
Metoda wyceny	Podejście dochodowe i podejście porównawcze	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II	
Wartość z wyceny	23 506	2 770	11 464	-
Poniesione nakład	-	-	164	-
Przeszacowanie nieruchomości do wartości godziwej	-	-	(576)	-
<b>Wartość na 30.06.2021</b>	<b>23 506</b>	<b>2 770</b>	<b>11 052</b>	<b>144</b>

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Wałbrzychu sporządzony na koniec 2020 rok zawierał w sobie powierzchnię przypadającą na drogę, która miała zostać odpłatnie przekazana gminie. W związku z powyższym, na koniec drugiego kwartału 2021 r. Zarząd Grupy dokonał korekty wartości godziwej w stosunku do operatu na podstawie obmiaru powierzchni przypadającej na drogę.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej dla pozostałych nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzanych wycen.

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

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

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

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

Zmiany w prawach użytkowania gruntów za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2021 roku oraz 31.12.2020 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo na 31.12.2020 roku</b>	2 499	2 503
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	-
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(3)	(4)
<b>Saldo na 30.06.2021 roku</b>	<b>2 496</b>	<b>2 499</b>

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2021 roku oraz 31.12.2020 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Saldo na 31.12.2020 roku</b>	2 499	2 503
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	-	-
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(125)
Zmiana naliczonych odsetek	60	121
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	63	-
<b>Saldo na 30.06.2021 roku</b>	<b>2 496</b>	<b>2 499</b>

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

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

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

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

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

	Opłata za rok 2021
Umowa najmu powierzchni biurowej	
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	2
Galeria 7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomosci Sp. z o.o.	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1
Octava Development Sp. z o.o.	1
Octava S.A.	14

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

**3 Wartości niematerialne**

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2020</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>			
Stan na 1.1.2020	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>			
Stan na 1.1.2021	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
<b>Stan na 30.06.2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 30.06.2021</b>			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
<b>Wartość netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**

30.06.2021 31.12.2020

**Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:**

- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	79	238
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	415	150
	<b>494</b>	<b>388</b>

**Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:**

- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	343
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 417	2 309
	<b>2 417</b>	<b>2 652</b>

**Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	6	18	-	257	281
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(6)	2	-	111	107
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>388</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	-	20	-	368	388
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(4)	3	107	106
<b>Stan na 30.06.2021</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>475</b>	<b>494</b>



**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020, w tym:</b>	<b>388</b>	<b>247</b>	<b>56</b>
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	76	76	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020	74	74	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	63	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2017	22	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2018	59	43	16
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	34	24	10
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020	40	30	10

<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2021, w tym:</b>	<b>494</b>	<b>244</b>	<b>165</b>
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	76	76	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020	71	71	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok bieżący 2021	85	-	85
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2016	63	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2017	22	-	-
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2018	59	43	16
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019	34	24	10
Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020	40	30	10
Strata podatkowa do odliczenia za rok bieżący 2021	25	-	25

**Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	623	1 245	4	-	1 872
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(280)	1 048	12	-	780
<b>Stan na 31.12.2020</b>	<b>343</b>	<b>2 293</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>2 652</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	343	2 293	16	-	2 652
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(219)	(16)	-	(235)
<b>Stan na 30.06.2021</b>	<b>343</b>	<b>2 074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 417</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020</b>	<b>2 652</b>	<b>343</b>	<b>2 309</b>
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2021</b>	<b>2 417</b>	<b>343</b>	<b>2 074</b>

**5 Należności i pozostałe aktywa**

	30.06.2021	31.12.2020
Należności handlowe	1 514	692
Należności z tytułu pożyczek	1 850	1 386
Należności z tytułu podatków	337	1 257
Należności netto	3 701	3 335
Rozliczenia międzyokresowe	91	9
	<b>3 792</b>	<b>3 344</b>
<b>Należności</b>		
Część krótkoterminowa	1 942	1 958
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	1 850	1 386
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>3 792</b>	<b>3 344</b>

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

W dniu 16 marca 2021 r. spółka Octava Development Sp. z o.o. udzieliła długoterminową pożyczkę spółce Brilla Sp. z o.o. w kwocie 250 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. W dniu 11 czerwca 2020 r. Spółka Octava Development Sp. z o.o. udzieliła kolejną pożyczkę spółce Brilla Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł, której oprocentowanie wynosi 6% w skali roku. Termin spłaty obu pożyczek przypada na 31 grudnia 2022 r.

W związku z udzieleniem pożyczek przez Spółkę Octava Development Sp. z o.o. do podmiotu powiązanego – Brilla Sp. z o.o., została zawarta warunkowa umowa cesji, na mocy której:

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

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

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

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

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

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

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

c. Umowa Dzierżawy została zawarta na czas nieoznaczony,

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

2. Octava Development Sp. z o.o. (Cesjonariusz) oświadcza, że przysługuje mu wierzytelność pieniężna w stosunku do Cedenta w wysokości 800.000 zł wraz z należnym [wynagrodzeniem i odsetkami] z tytułu Umowy Pożyczki.

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

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

## 6 Instrumenty finansowe

### 6.1. Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2021	31.12.2020
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	21 610	24 252	21 156	21 156
			<b>24 252</b>	<b>21 156</b>	<b>21 156</b>

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

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

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

(a) zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;

(b) hipotekę na nieruchomości wpisanej na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32 mln złotych;

(c) zastaw rejestrowy na wierzytelności z rachunków bankowych (PLN i EUR)

(d) umowa przelewu wszelkich praw wynikających z umów ubezpieczenia nieruchomości;

(e) umowa podporządkowania wszelkich obecnych i przyszłych zobowiązań pieniężnych CUF wynikających z umów pożyczek zawartych przez CUF ze współnikami;

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

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

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

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

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

Grupa wycenia obligacje jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Grupa ustala wartość godziwą aktywów w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

Z uwagi na niepewność panującą na rynku nieruchomości oraz dodatkowe kwestie prawne opisane w nocie, wycena na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 nie uległa zmianie w stosunku do ubiegłego roku. Założenia przyjęte do oszacowania wartości godziwej certyfikatów na dzień 31 grudnia 2020 roku w ocenie Zarządu pozostają bez zmian na dzień 30.06.2021.

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

### 6.2. Certyfikaty inwestycyjne:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2021	Razem
seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2020	Razem
seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2021 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 30 czerwca 2021 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.

W związku z licznymi rozmowami, jakie osoby zarządzające Octava FIZAN prowadzą z zewnętrznymi doradcami oraz inwestorami działającymi na rynku polskim, Zarząd stoi na stanowisku, że ze względów ostrożnościowych jak i uwzględniając ograniczoną płynność certyfikatów FIZAN, wycena tych certyfikatów w księgach Octava S.A. (wartość godziwa) powinna być obniżona w stosunku do wyceny księgowej wynikającej z wycen, jakie na podstawie sprawozdań spółek portfelowych dokonuje TFI Ipopema („TFI”).

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

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

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów uczestnikowi rynku podstawowego. Zdaniem Zarządu występuje istotne ryzyko braku możliwości upłynnienia certyfikatów po wartości ustalonej przez TFI. W związku z brakiem aktywnego rynku na certyfikaty funduszu, mogą one zostać upłynnione wyłącznie w skutek umorzenia po sprzedaży majątku funduszu. 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 wyprzedzenia 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.

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

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI i pozostać na poziomie z końca 2020 roku do momentu realizacji.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych została przeszacowana do wartości z dnia 31 grudnia 2020 roku. Powodem korekty jest niepewność w sektorze nieruchomości komercyjnych wywołana przez epidemię COVID-19. W ocenie Zarządu, ponowne przeszacowanie certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN zostanie przeprowadzone na koniec roku 2021, powześniejszej aktualizacji i weryfikacji wartości nieruchomości funduszu. Założenia przyjęte do oszacowania wartości godziwej certyfikatów na dzień 31 grudnia 2020 roku pozostają bez zmian w ocenie Zarządu.

W pierwszym półroczu 2021 r. wycena certyfikatów inwestycyjnych nie miała wpływu na wynik finansowy Grupy.

### 6.3. Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2021	31.12.2020
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	8 470	8 270	7 047	7 047
Obligacje serii C - obligacje Octava Development	6,5%	2 058	2 070	1 764	1 764
			<b>10 340</b>	<b>8 811</b>	<b>8 811</b>

Obligacje wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy

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

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

7 Otrzymane pożyczki/kredyty	30.06.2021	31.12.2020
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	8 667	7 622
Octava Development Sp. z o.o.	779	-
	<b>9 446</b>	<b>7 622</b>
Część krótkoterminowa	323	7 622
Część długoterminowa:	9 123	-
	<b>9 446</b>	<b>7 622</b>

Spółka Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w dniu 17 maja 2019 roku zawarła umowę kredytową nr 7/2019 na kredyt nieodnawialny inwestycyjny w wysokości 8 800 tys. zł. Umowa kredytu nieodnawialnego inwestycyjnego przewiduje wypłatę kredytu w II transzach. Oprocentowanie kredytu inwestycyjnego będzie naliczane według stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Spłata I transzy, która pierwotnie powinna zostać dokonana 20 miesięcy od dnia wypłaty I transzy, ale nie później niż 30 czerwca 2021 roku została wydłużona. Z kolei spłata II transzy powinna nastąpić minimum 5 lat po otrzymaniu tej transzy, ale nie później niż termin zapadalności, który przypada na 30 czerwca 2026 roku. Umowa kredytu odnawialnego obrotowego przewiduje oprocentowanie zmienne kredytu według stopy procentowej WIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Na koniec czerwca 2021 roku nastąpiła zmiana charakteru kredytu z budowlanego w inwestycyjny zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

W dniu 16 czerwca 2021 r. Spółka Octava Development Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z GS NOVA Sp. z o.o. oraz z Dominum Capital Sp. z o.o. na mocy której otrzymała pożyczkę w łącznej w kwocie 779 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2022 r.

**8 Analiza wrażliwości**

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

9 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30.06.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 959	1 868
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4 796	6 082
<b>Razem</b>	<b>6 758</b>	<b>7 953</b>

**10 Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2021 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 2021:

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

11 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	30.06.2021	31.12.2020
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2 491	2 494
Pozostałe zobowiązania	46	46
Zobowiązanie z tytułu kredytów i pożyczek	9 124	-
Zobowiązania z tytułu depozytów	259	226
	<b>11 920</b>	<b>2 766</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	999	1 236
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	19	-
Zobowiązanie z tytułu leasingu	5	5
Zobowiązanie z tytułu kredytów	323	7 622
Rozliczenia międzyokresowe	86	108
<b>Razem</b>	<b>1 432</b>	<b>8 971</b>
<b>Zobowiązania</b>		
Część krótkoterminowa	1 432	8 971
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	1 162	51
od 2 do 5 lat	8 030	17
powyżej 5 lat	2 728	2 698
	<b>13 352</b>	<b>11 737</b>
<b>12 Przychody i straty z inwestycji</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Przychody z tytułu odsetek	-	1
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(745)	-
<i>zyski (straty) z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej w spółkach zależnych</i>	(745)	-
	<b>(745)</b>	<b>1</b>
<b>13 Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Sprzedaż usług	450	987
Inne	1	15
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>451</b>	<b>1 002</b>
	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Przychody ze sprzedaży usług uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:		
- przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomością świadczonych przez spółkę Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	911
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnane przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	60	60
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń wynajmowanych przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	308	-
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	55	-
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnane przez spółkę Międzyrzecze Sp. z o.o.	21	13
- przychody z tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych przez spółkę Galeria 7 Sp. z o.o.	1	1
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Octava S.A.	2	2
- przychody z tytułu refakturowania kosztów przez spółkę Octava Development Sp. z o.o.	3	-
	<b>450</b>	<b>987</b>
<b>14 Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Refakturowane koszty	(2)	(2)
Pozostałe	(2)	(1)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>
<b>15 Koszty/przychody finansowe netto</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Odsetki otrzymane	-	30
Odsetki zapłacone	(7)	-
Odsetki naliczone	(14)	-
Odsetki należne	45	-
Odpis aktualizujący wartość odsetek należnych	(130)	-
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(60)	(61)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(2)	(2)
Aktualizacja wartości dłużnych papierów wartościowych	(200)	125
Różnice kursowe	-	323
	<b>(368)</b>	<b>415</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

<b>16 Podatek dochodowy</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Podatek dochodowy bieżący	-	(12)
Podatek dochodowy odroczoney	340	(95)
- w tym z tytułu strat podatkowych	107	348
	<b>340</b>	<b>(107)</b>
	<b>30.06.2021</b>	
	z zysków	
	kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(887)	(892)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	1
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(1)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(64)
Przejściowe różnice	887	(2 838)
Bieżąca strata podatkowa	-	(3 783)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	-
	<b>30.06.2020</b>	
	z zysków	
	kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(162)	139
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	6
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	(3)	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(57)
Przejściowe różnice	108	(529)
Bieżąca strata podatkowa	(57)	(558)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	128
Podatek dochodowy według stawki 9 %	-	12
	-	<b>12</b>
	<b>30.06.2021</b>	
	<b>30.06.2020</b>	
<b>17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	(0,03)	(0,003)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(1 429)	(122)
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.

<b>18 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	140	155
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	48

**19 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe**

W dniu 20 czerwca 2018 r. została zawarta Umowa Opcji pomiędzy Octava S.A., Kontancin-Nieruchomości Sp. z o.o. i Międzyrzecze Sp. z o.o., a osobami prywatnymi. Celem Umowy jest znaczące poszerzenie możliwości Spółki do dokonywania inwestycji komercyjnych na należących do Spółki gruntach.

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 ustanowiona została:

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

- 1) hipoteka umowną 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 sponsorobowiązująca do czasu uzyskania PnU i rozliczenia wszystkich kosztów związanych z budową obiektu potwierdzonego przez BIN.
  - 11) umowa podporządkowania płatności z tytułu zobowiązań o charakterze finansowym wobec wszystkich podmiotów wraz z cesją praw z pożyczek podporządkowanych przy czym terminy zapadalności tych pożyczek muszą być dłuższe niż zapadalność II transzy.
  - 12) oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Zastawcy w formie aktu notarialnego do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł. I Gwaranta w formie aktu notarialnego do 100% udzielonego wsparcia tj. 1 408,7 tys. zł.
- Przy umowie nr 8/2019 dotyczącej kredytu odnawialnego zabezpieczenie stanowi hipoteka umowna na trzecim miejscu do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł na nieruchomości na której powstanie finansowany projekt; oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC do wysokości 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 1 275 tys. zł oraz potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości na okres budowy nie niższą niż wartość kontraktu z Generalnym Wykonawcą.

## 20 Instrumenty finansowe

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

Stan na dzień 30.06.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziennej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziennej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Pożyczki udzielone	1 850	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
<b>Długoterm. instrumenty finansowe razem</b>	<b>15 211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Stan na dzień 30.06.2021 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziennej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziennej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 758	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 605	-	337
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
<b>Krótk. instrumenty finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>29 519</b>	<b>-</b>	<b>337</b>

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

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziennej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziennej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Pożyczki udzielone	1 386	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>14 747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Stan na dzień 31.12.2020 r.

	Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziennej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziennej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	7 953	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	701	-	1 257
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>29 810</b>	<b>-</b>	<b>1 257</b>

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wart. godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu</b>	<b>Poza MSSF 9</b>
<b>Stan na dzień 30.06.2021 r.</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 491	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	9 124	-
Pozostałe zobowiązania	-	259	46
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 019	85
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	323	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>8 811</b>	<b>13 221</b>	<b>131</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 494	-
Pozostałe zobowiązania	-	226	46
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 243	101
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	7 622	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>8 811</b>	<b>11 590</b>	<b>147</b>

**21 Ryzyko działalności Grupy**

Ryzyko kredytowe – dotyczy głównie objętych obligacji, które to zostały opisane w nocie 8.1

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

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

- Ryzyka związane z możliwościami egzekucji zabezpieczeń obligacji w CUF, w szczególności ryzyka związane ze zdolnością Grupy do doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości i odzyskania maksymalnych kwot z tej sprzedaży,
- Ryzyka związane z zagrożeniem dla płynności spółki CUF w związku z ujawnionymi i nieujawnionymi roszczeniami osób trzecich,
- Ryzyko braku nabywców nieruchomości CUF,
- Ryzyko braku najemców na wolne powierzchnie w nieruchomości CUF,
- Ryzyko wzrastających kosztów budowlanych i ograniczonej dostępności wykonawców w projektach deweloperskich, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7.
- Ryzyko te może doprowadzić do zatrzymania lub opóźnienia przygotowywanych projektów deweloperskich lub do spadku ich rentowności,
- Ryzyko braku lub ograniczonego dostępu do finansowania kapitałowego lub bankowego w odniesieniu do projektów deweloperskich przygotowywanych przez Grupę, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii 7,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w projektach CUF, „Faktoria” i „Wałbrzych Centrum”.

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

**22 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Jednostkami powiązаныmi z Grupą są:

**Na dzień 30.06.2021**

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

**Na dzień 31.12.2020**

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

Na dzień 30 czerwca 2021 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.



**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł

**Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi**

Pozostałe przychody	30.06.2021	30.06.2020
Octa Alfa Sp. z o.o.	31	24
Octa BBC Sp. z o.o.	37	16
Octa K3 Sp. z o.o.	33	49
Octa K4 Sp. z o.o 1 S.K. A.	43	20
Octa K4 Sp. z o.o 2 S.K. A.	43	26
Octa K4 Sp. z o.o 5 S.K. A.	32	45
Octa K4 Sp. z o.o 6 S.K. A.	-	6
Octa K4 Sp. z o.o 11 S.K. A.	-	6
Octa K4 Sp. z o.o 12 S.K. A.	12	8
Octa K4 Sp. z o.o 17 S.K. A.	-	50
Octa LH Sp. z o.o.	56	35
Octa Obrzeźna Sp. z o.o.	37	35
Octa Okęcie Sp. z o.o S.K.	217	210
Octa Quattro Sp. z o.o.	43	22
Octa Renaissance Sp. z o.o S.K. A.	152	184
Octa RT Sp. z o.o.	143	101
Octa WBC Sp. z o.o.	31	22
Onyx Asset Management Sp. z o.o.	-	2
	<b>910</b>	<b>861</b>
	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
<b>Pozostałe koszty</b>		
Property Oversight Services Sp. z o.o.	10	10
	<b>10</b>	<b>10</b>

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

**23 Rozbicie pozycji kapitału własnego**

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 oraz na 31 grudnia 2020 przedstawia się następująco:

	30.06.2021	31.12.2020
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	32 909	34 163
<b>RAZEM</b>	<b>58 642</b>	<b>59 896</b>
<b>Udział niekontrolowany</b>	<b>2 312</b>	<b>2 497</b>

**24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej**

	Ogółem	w tym:	
	kwoty netto	Wyplacone	Należne
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2021)	37	-	37
	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>37</b>

**25 Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

	Zmiany niepieniężne				
	31.12.2020	Przepływy pieniężne	Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	30.06.2021
Dłużne instrumenty finansowe	8 811	200	-	(200)	8 811
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 499	(126)	123	-	2 496

**26 Wpływ epidemii Covid-19 na sytuację finansową Spółki**

Skutki wybuchu pandemii COVID-19 zostały odzwierciedlone w wycenie poszczególnych aktywów Grupy, w tym w wycenie nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. Jednocześnie, Grupa, poprzez inwestycje w OCTAVA FIZAN ma istotną ekspozycję na branżę nieruchomości komercyjnych, które zostały dotknięte długoterminowymi skutkami pandemii. Zauważalna jest zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych, niepewność w zakresie przyszłych przepływów operacyjnych spółek nieruchomościowych, stopach kapitalizacji, atrakcyjności poszczególnych aktywów w kontekście popularyzacji pracy zdalnej i zmieniających się oczekiwań najemców oraz inwestorów. W zakresie płynności Grupa utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych przy stosunkowo niskiej bazie kosztów operacyjnych i bezpiecznym poziomie zewnętrznego zadłużenia dostosowanego do zapadalności aktywów i możliwości obsługi zadłużenia przez Grupę.

**27 Wydarzenia po dacie bilansu**

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

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej  
na dzień 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł	Nota	30.06.2021	31.12.2020
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	1	5	6
Pożyczki udzielone	5	8 934	7 850
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	248	169
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	15 569	16 255
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	13 361	13 361
		<u>38 117</u>	<u>37 641</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług	5	1	-
Należności pozostałe	5	6	1
Dłużne instrumenty finansowe	6	12 344	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	4 536	6 086
		<u>16 887</u>	<u>18 431</u>
<b>Aktywa, razem</b>		<u><b>55 004</b></u>	<u><b>56 072</b></u>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		38 808	39 856
<b>Kapitał własny, razem</b>		<u><b>54 551</b></u>	<u><b>55 599</b></u>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	343	343
		<u>343</u>	<u>343</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	110	130
		<u>110</u>	<u>130</u>
Zobowiązania, razem		<u>453</u>	<u>473</u>
<b>Pasywa, razem</b>		<u><b>55 004</b></u>	<u><b>56 072</b></u>

**Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**
**SPRAWOZDANIE Z WYNIKU**

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2021 r.	Za okres 6 miesiący zakończony 30.06.2020 r.
<b>Przychody i straty z inwestycji</b>	11		
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		-	(233)
Przychody z tytułu odsetek		280	161
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(280)	(160)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		(687)	(261)
		<b>(687)</b>	<b>(493)</b>
<b>Przychody operacyjne</b>			
Pozostałe przychody operacyjne	12	2	2
		<b>(685)</b>	<b>(491)</b>
<b>Koszty operacyjne</b>	13		
Wynagrodzenia		(227)	(212)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(33)	(19)
Amortyzacja		(1)	(2)
Pozostałe koszty administracyjne		(178)	(172)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(2)	(2)
		<b>(441)</b>	<b>(407)</b>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(1 126)</b>	<b>(898)</b>
Koszty finansowe (netto)	15	-	322
Podatek dochodowy	16	78	14
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 048)</b>	<b>(562)</b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b> - podstawowy oraz rozwodniony		<b>(0,02)</b>	<b>(0,01)</b>

**SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

w tys. zł

<b>Zysk (strata) netto</b>	(1 048)	(562)
<b>Inne całkowite dochody netto:</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(1 048)</b>	<b>(562)</b>

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	39 856	55 599
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	-	-	(1 048)	(1 048)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>38 808</b>	<b>54 551</b>
<b>Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.</b>				
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	44 507	60 250
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.	-	-	(562)	(562)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>4 279</b>	<b>11 464</b>	<b>43 945</b>	<b>59 688</b>

**Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2021 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2020 r.
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nabycie papierów wartościowych	-	(233)
Odsetki otrzymane	-	1
Udzielone pożyczki	(1 084)	-
Podatek dochodowy	(13)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(453)	(443)
	<u>(1 550)</u>	<u>(675)</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u>(1 550)</u>	<u>(675)</u>
Środki pieniężne na początek okresu	6 086	8 603
Różnice kursowe	-	322
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u>4 536</u>	<u>8 250</u>

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

## 1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2020</b>					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(106)	-	-	(106)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>9</b>	-	-	<b>9</b>
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	9	-	-	9
Likwidacja	-	(9)	-	-	(9)
Amortyzacja za okres	-	(3)	-	-	(3)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	9	-	-	9
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>					
Wartość brutto	-	106	-	-	106
Skumulowana amortyzacja	-	(100)	-	-	(100)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	-	6	-	-	6
Amortyzacja za okres	-	(1)	-	-	(1)
<b>Stan na 30.06.2021</b>	-	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>
<b>Stan na 30.06.2021</b>					
Wartość brutto	-	106	-	-	106
Skumulowana amortyzacja	-	(101)	-	-	(101)
<b>Wartość netto</b>	-	<b>5</b>	-	-	<b>5</b>

## 2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
<b>Stan na 1.1.2020</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>			
Stan na 1.1.2020	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	-
<b>Stan na 31.12.2020</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>			
Stan na 1.1.2021	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
<b>Stan na 30.06.2021</b>	-	-	-
<b>Stan na 30.06.2021</b>			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
<b>Wartość netto</b>	-	-	-

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	16	19
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	232	150
	<b>248</b>	<b>169</b>
<b>Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	343	343
	<b>343</b>	<b>343</b>

## Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	6	17	80	103
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(6)	2	70	66
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	<b>19</b>	<b>150</b>	<b>169</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	-	-	19	150	169
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(3)	82	79
<b>Stan na 30.06.2021</b>	-	-	<b>16</b>	<b>232</b>	<b>248</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020, w tym:	169	150	19
<i>Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019</i>	76	76	-
<i>Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020</i>	74	74	-
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2021, w tym:	248	147	101
<i>Strata podatkowa do odliczenia za rok 2019</i>	76	76	-
<i>Strata podatkowa do odliczenia za rok 2020</i>	71	71	-
<i>Strata podatkowa do odliczenia za rok bieżący</i>	85	-	85

## Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
<b>Okres od 1.1.2020 do 31.12.2020</b>					
Stan na 1.1.2020	-	-	623	-	623
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(280)	-	(280)
<b>Stan na 31.12.2020</b>	-	-	<b>343</b>	-	<b>343</b>
<b>Okres od 1.1.2021 do 30.06.2021</b>					
Stan na 1.1.2021	-	-	343	-	343
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	-	-	-
<b>Stan na 30.06.2021</b>	-	-	<b>343</b>	-	<b>343</b>

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 31.12.2020	343	343	-
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego - stan na 30.06.2021	343	343	-

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

## 4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2021		31.12.2020	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	1 153	100,00%	1 821
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 421	100,00%	4 432
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	8 849	58,38%	8 849
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 146	36,24%	1 153
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
		<b>15 569</b>		<b>16 255</b>

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

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

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 28,3 mln. zł.

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

	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	24 041	669	-	24 710
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 373	11	-	1 384
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	-	-	-
Międzyrzecze Sp. z o.o.	823	6	-	829
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	5	-	-	5
<b>Razem</b>	<b>27 576</b>	<b>686</b>	<b>-</b>	<b>28 262</b>

## 5 Należności i pozostałe aktywa

	30.06.2021	31.12.2020
Należności z tytułu pożyczek	10 169	8 805
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(1 235)	(955)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	1	-
<b>Należności netto</b>	<b>8 936</b>	<b>7 851</b>
Rozliczenia międzyokresowe	5	-
<b>Razem</b>	<b>8 941</b>	<b>7 851</b>
<b>Należności</b>		
Część krótkoterminowa	7	1
Część długoterminowa:	-	-
od 1 roku do 2 lat	8 934	7 850
od 2 do 5 lat	-	-
	<b>8 941</b>	<b>7 851</b>

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostkom zależnym: Galeria 7 Sp. z o.o. i Octava Development Sp. z o.o. Pożyczki udzielono w walucie PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 21.

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

## Zmiana wartości bilansowej pożyczek

	30.06.2021	31.12.2020
Saldo na początek okresu	8 805	5 577
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	1 084	2 950
Odstęki naliczone	280	278
Potrącenie wierzycielności	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	10 169	8 805
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(1 235)	(955)
Saldo na koniec okresu	<b>8 934</b>	<b>7 850</b>



## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	30.06.2020	31.12.2020
Stan na początek okresu	955	677
zwiększenia	280	278
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
<b>Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem</b>	<b>1 235</b>	<b>955</b>

## 6 Instrumenty finansowe

## 6.1. Certyfikaty inwestycyjne

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2021	Razem
<b>Certyfikaty inwestycyjne:</b>				
seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2020	Razem
<b>Certyfikaty inwestycyjne:</b>				
seria C - Octava FIZAN				
seria D - Octava FIZAN	5 387 111	5 710	1 423	7 133
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	45	245
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	335	5 983
		<b>11 558</b>	<b>1 803</b>	<b>13 361</b>

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2021 roku jest oficjalna wycena dokonana na dzień 30 czerwca 2021 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.

W związku z licznymi rozmowami, jakie osoby zarządzające Octava FIZAN prowadzą z zewnętrznymi doradcami oraz inwestorami działającymi na rynku polskim, Zarząd stoi na stanowisku, że ze względów ostrożnościowych jak i uwzględniając ograniczoną płynność certyfikatów FIZAN, wycena tych certyfikatów w księgach Octava S.A. (wartość godziwa) powinna być obniżona w stosunku do wyceny księgowej wynikającej z wycen, jakie na podstawie sprawozdań spółek portfelowych dokonuje TFI Ipopema („TFI”).

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

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

Zgodnie z MSSF 13 wartość godziwa to cena, jaką można osiągnąć przy sprzedaży danego składnika aktywów uczestnikowi rynku podstawowego. Zdaniem Zarządu występuje istotne ryzyko braku możliwości upłynienia certyfikatów po wartości ustalonej przez TFI. W związku z brakiem aktywnego rynku na certyfikaty funduszu, mogą one zostać upłynione wyłącznie w skutek umorzenia po sprzedaży majątku funduszu. 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 wyprzedzący 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.

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

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI i pozostać na poziomie z końca 2020 roku do momentu realizacji.

Wycena certyfikatów inwestycyjnych została przeszacowana do wartości z dnia 31 grudnia 2020 roku. Powodem korekty jest niepewność w sektorze nieruchomości komercyjnych wywołana przez epidemię COVID-19. W ocenie Zarządu, ponowne przeszacowanie certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN zostanie przeprowadzone na koniec roku 2021, po wcześniejszej aktualizacji i weryfikacji wartości nieruchomości funduszu. Założenia przyjęte do oszacowania wartości godziwej certyfikatów na dzień 31 grudnia 2020 roku pozostają bez zmian w ocenie Zarządu.

W pierwszym półroczu 2021 wycena certyfikatów inwestycyjnych nie miała wpływu na wynik finansowy Spółki.

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

## 6.2. Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 30.06.2021	Wycena na dzień 31.12.2020
Obligacja serii A - Octava Development S.A.	6,5%	14 350	14 487	12 344	12 344
			<b>14 487</b>	<b>12 344</b>	<b>12 344</b>

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

OD to spółka, która została powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000565423, NIP 953-265-14-12, REGON 3619276000000, kapitał zakładowy: 5.000 złotych (dalej: CUF).

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

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

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

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

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

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

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

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

Z uwagi na niepewność panującą na rynku nieruchomości oraz dodatkowe kwestie prawne opisane w nocie, wycena na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 nie uległa zmianie w stosunku do ubiegłego roku. Założenia przyjęte do oszacowania wartości godziwej certyfikatów na dzień 31 grudnia 2020 roku w ocenie Zarządu pozostają bez zmian na dzień 30.06.2021.

7 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	30.06.2021	31.12.2020
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	-	1
Krótkoterminowe depozyty bankowe	4 534	6 083
<b>Razem</b>	<b>4 536</b>	<b>6 086</b>

## 8 Analiza wrażliwości

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

## 9 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2021 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.

	30.06.2021	31.12.2020
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>4 278 685</b>	<b>4 278 685</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za I półrocze 2021:

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: -Beresford Energy Corp.	24 312 211	56,82%	56,82%
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%
Nationale-Nederlanden OFE	4 616 923	10,79%	10,79%
<b>10 Zobowiązania z tytułu pożyczek, dostaw i usług oraz pozostałe</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		25	17
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.		-	12
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		85	101
<b>Razem</b>		<b>110</b>	<b>130</b>
<b>11 Przychody i straty z inwestycji</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		-	(233)
Przychody z tytułu odsetek		280	161
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(280)	(160)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym: <i>zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych</i>		(687)	(261)
<b>Razem</b>		<b>(687)</b>	<b>(493)</b>
<b>12 Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Przychody z refaktur		2	2
<b>Razem</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>13 Koszty operacyjne</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Usługi prawne		(2)	(8)
Amortyzacja		(1)	(2)
Zużycie materiałów i energii		(6)	(6)
Usługi obce		(158)	(137)
Podatki i opłaty		(7)	(8)
Wynagrodzenia		(227)	(212)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(33)	(19)
Pozostałe koszty rodzajowe		(5)	(13)
<b>Razem</b>		<b>(439)</b>	<b>(405)</b>
<b>14 Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Koszty do refaktur		(2)	(2)
<b>Razem</b>		<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>15 Koszty finansowe netto</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Różnice kursowe		-	322
<b>Razem</b>		<b>-</b>	<b>322</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

16 Podatek dochodowy	30.06.2021	30.06.2020
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczoney	78	14
	<u>78</u>	<u>14</u>
	<b>30.06.2021</b>	
	<b>z zysków kapitałowych</b>	<b>z innych źródeł</b>
Zysk (strata) brutto	(687)	(440)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	1
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(62)
Przejściowe różnice	687	45
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	(445)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>30.06.2020</b>	
	<b>z zysków kapitałowych</b>	<b>z innych źródeł</b>
Zysk (strata) brutto	(495)	(81)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	11
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	-	6
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(52)
Przejściowe różnice	495	(277)
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	-	(7)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	(400)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	(0,02)	(0,01)
Zysk (strata) netto za okres	(1 048)	(562)
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 MSSF 16 „Leasing”

Opłata za rok 2021

Umowa najmu powierzchni biurowej	<u>14</u>
	<u>14</u>

MSSF 16 „Leasing” ustanawia zasady dotyczące ujęcia, wyceny, prezentacji i ujawnień dotyczących umów 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. Octava S.A. jako leasingobiorca użytkuje powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Spółka skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że aktywa niskocenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł.

W związku z powyższym, wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe spółki Octava S.A., a jedynie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. W wyniku analizy wyodrębniono prawo wieczystego użytkowania gruntów, które wymagało innego, niż dotychczas ujęcia w księgach rachunkowych.

Z dopuszczoną przez standard możliwością nowe zasady zostały przyjęte zgodnie z podejściem uproszczonym, w ramach którego nie przekształca się danych porównawczych.

Szczegółowy wpływ implementacji MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Octava S.A. został opisane w nocie 2.2. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

<b>19</b>	<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	2	2
<b>20</b>	<b>Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	Wynagrodzenie dla Zarządu	90	90
	Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	49
<b>21</b>	<b>Transakcje z jednostkami powiązаныmi</b>		
	<b>Transakcje ze spółkami zależnymi</b>		
	<b>Przychody z tytułu odsetek</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
	Ląki Konstancińskie Sp. z o.o.	-	-
	Galeria7 Sp. z o.o.	266	160
	Octava Development Sp. z o.o.	14	-
		<b>280</b>	<b>160</b>

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2021	31.12.2020
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,00%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	700	700
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	2 200	2 200
Galeria 7 Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	900	750
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	759	-
Octava Development Sp. z o.o.	31.12.2022	6,50%	175	-
			<b>8 934</b>	<b>7 850</b>

W lutym 2021 r. Spółka Octava S.A. na podstawie umowy pożyczki wypłaciła kolejne transze pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. W dniu 2 lutego 2021 przelano V transzę w kwocie 50 tys. zł, natomiast w dniu 24 lutego 2021 przelano VI transzę w kwocie 50 tys. zł. W dniu 16 marca 2021 roku spółka Octava S.A. udzieliła spółce Octava Development pożyczki w maksymalnej kwocie do 991 950,00 zł. Obecnie wypłacono 758 550,00 zł. W dniu 11 czerwca 2021 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce z Octava Development Sp. z o.o. w kwocie 175 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2022 r.

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

<b>Udzielone pożyczki</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Octava Development Sp.z o.o	934	-
Galeria7 Sp. z o.o.	150	-
	<b>1 084</b>	<b>-</b>

<b>Nabycie dłużnych instrumentów finansowych</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Octava Development Sp.z o.o	-	(233)
	<b>-</b>	<b>(233)</b>

<b>Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązаныmi</b>		
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Onyx Asset Management Sp. z o.o.	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

Transakcje z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

## 22 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
<b>Stan na dzień 30.06.2021 r.</b>				
Należności i pożyczki	8 934	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>22 295</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>Stan na dzień 30.06.2021 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	4 536	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	6	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
<b>Kótk. instrumenty finansowe razem</b>	<b>12 344</b>	<b>4 542</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>				
Należności i pożyczki	7 850	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	13 361	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
<b>Dl. instrumenty finansowe razem</b>	<b>21 211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>Stan na dzień 31.12.2020 r.</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 086	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	-	-	1
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>12 344</b>	<b>6 086</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowa-nego kosztu	Poza MSSF 9
<b>Stan na dzień 30.06.2021 r.</b>		
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	110	-
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>110</b>	<b>-</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

w tys. zł

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowa-nego kosztu	
		Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2020 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	117	13
<b>Instrumenty finansowe razem</b>	<b>117</b>	<b>13</b>

## 23 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2021 oraz na 31 grudnia 2020 przedstawia się następująco:

	30.06.2021	31.12.2020
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	38 808	39 856
<b>RAZEM</b>	<b>54 551</b>	<b>55 599</b>

## 24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Pozostałe usługi (przeгляд półroczny 2021)	16	-	16
	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

## 25 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2021 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

## 26 Wpływ epidemii Covid-19 na sytuację finansową Spółki

Skutki wybuchu pandemii COVID-19 zostały odzwierciedlone w wycenie poszczególnych aktywów spółki, w tym w wycenie spółek zależnych na dzień bilansowy. Jednocześnie, Spółka ma istotną ekspozycję na branżę nieruchomości komercyjnych, które zostały dotknięte długoterminowymi skutkami pandemii. Zauważalna jest zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych, niepewność w zakresie przyszłych przepływów operacyjnych spółek nieruchomościowych, stopach kapitalizacji, atrakcyjności poszczególnych aktywów w kontekście popularyzacji pracy zdalnej i zmieniających się oczekiwań najemców oraz inwestorów. W zakresie płynności Spółka utrzymuje znaczne saldo środków pieniężnych przy stosunkowo niskiej bazie kosztów operacyjnych i braku zewnętrznego zadłużenia.

## 27 Wydarzenia po dacie bilansu

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