☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2019

(rok)

(zgodnie z § 60 ust. 2 i § 62 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r.)

dla emitentów papierów wartościowych prowadzących działalność wytwórczą, budowlaną, handlową lub usługową

(rodzaj emitenta)

za półrocze roku obrotowego 2019 obejmujące okres od 2019-01-01 do 2019-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

data przekazania: 2019-09-12

OCTAVA SA

(pełna nazwa emitenta)

08OCTAVA (skrócona nazwa emitenta)

Finanse inne (fin) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

00-121 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

ul. Sienna (ulica) **39** (numer)

+48 22 350 79 61 (telefon) (fax)

biuro@octava.com.pl (e-mail) **www.octava.com.pl** (www)

526-10-36-962 (NIP) **010986677** (REGON)

(firma audytorska)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2019	półrocze / 2018	półrocze / 2019	półrocze / 2018
Dane dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody i straty z inwestycji	(3 687)	5 336	(860)	1259
II. Pozostałe przychody operacyjne	1 274	470	297	111
III. Koszty operacyjne	(1 768)	(1 322)	(412)	(312)
IV. Zysk (strata) z działalnośc i operacyjnej	(4 181)	4 484	(975)	1 058
V. Zysk (strata) netto	(2 561)	3 790	(597)	894
VI. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 560)	3 781	(597)	892
VII. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
VIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,06)	0,09	(0,01)	0,02
IX. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 959)	(1 436)	(457)	(339)
X. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(373)	2 646	(87)	624
XI. Przepływy pieniężne netto	(2 332)	1 210	(544)	285
XII.	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
XIII. Aktywa, razem	75 193	76 696	17 684	17 836
XIV. Zobowiązania, razem	12 984	11 926	3 054	2 773
XV. Kapitał własny, razem	62 209	64 770	14 631	15 063
XVI. Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	62 206	64 766	14 630	15 062
XVII. Liczba akcji (szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
XVIII. Wartość aktywów netto na jedną akc ję (w zł / EUR)	1,45	1,51	0,34	0,35
XIX. Wartość aktywów netto przypisaną akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł / EUR)	1,45	1,51	0,34	0,35
Dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XX. Przychody i straty z inwestycji	(3 392)	4 058	(791)	957
XXI. Pozostałe przychody operacyjne	8	4	2	1
XXII. Koszty operacyjne	(464)	(418)	(108)	(99)
XXIII. Zysk (strata) z działalnośc i operacyjnej	(3 848)	3 644	(897)	860
XXIV. Zysk (strata) netto	(3 667)	3 125	(855)	737
XXV. Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
XXVI. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł / EUR)	(0,09)	0,07	(0,02)	0,02
XXVII. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 648)	418	(851)	99
XXVIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	-	-	-

XXIX. Przepływy pieniężne netto	(3 648)	418	(851)	99
XXX.	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
XXXI. Aktywa, razem	60 432	64 630	14 213	15 030
XXXII. Zobowiązania, razem	852	1 383	200	322
XXXIII. Kapitał własny, razem	59 580	63 247	14 012	14 709
XXXIV. Liczba akcji (szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
XXXV. Wartość aktywów netto na jedną akc ję (w zł / EUR)	1,39	1,48	0,33	0,34

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec półrocza bieżącego roku obrotowego i na koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Octava_PSr_2019.pdf	Skonsolidowany raport półroczny za I półrocze 2019
Raport z przeglądu SSF GK Octava SA 2019.06.30-sig-sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego spsrawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Octava S.A. za I półrocze 2019 roku
Raport z przegladu JSF Octava 30.06.2019-sig-sig.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania finansowego Octava S.A. za I półrocze 2019 roku
Octava_IP_2019_komentarz Zarzadu_20190912.pdf	Komentarz Zarządu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019 roku
Oświadczenie_Zarządu_sprawozdanie I polrocze 2019.pdf	Oświadczenie Zarządu dot. sprawozdań za I półrocze 2019 roku

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019-09-12	Piotr Rymaszewski	Prezes Zarządu	Piotr Rymaszewski

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 17
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	18
Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	19
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	20
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	21
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22-30
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	31
Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów	32
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	33
Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	34
Dodatkowe noty objaśniające	35 - 43

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	**Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.**	**Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.**	**Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.**
Przychody i straty z inwestycji	(3 687)	5 336	(860)	1 259
Pozostałe przychody operacyjne	1 274	470	297	111
Koszty operacyjne	(1 768)	(1 322)	(412)	(312)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(4 181)	4 484	(975)	1 058
Zysk (strata) netto	(2 561)	3 790	(597)	894
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 560)	3 781	(597)	892
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	(0,06)	0,09	(0,01)	0,02
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 959)	(1 436)	(457)	(339)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(373)	2 646	(87)	624
Przepływy pieniężne netto	(2 332)	1 210	(544)	285

	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2019	**31.12.2018**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Aktywa, razem	75 193	76 696	17 684	17 836
Zobowiązania, razem	12 984	11 926	3 054	2 773
Kapitał własny, razem	62 209	64 770	14 631	15 063
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	62 206	64 766	14 630	15 062
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)	1,45	1,51	0,34	0,35
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	1,45	1,51	0,34	0,35

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 2019 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	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, funduszów i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2018 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	48,44%	48,44%
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, funduszów i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

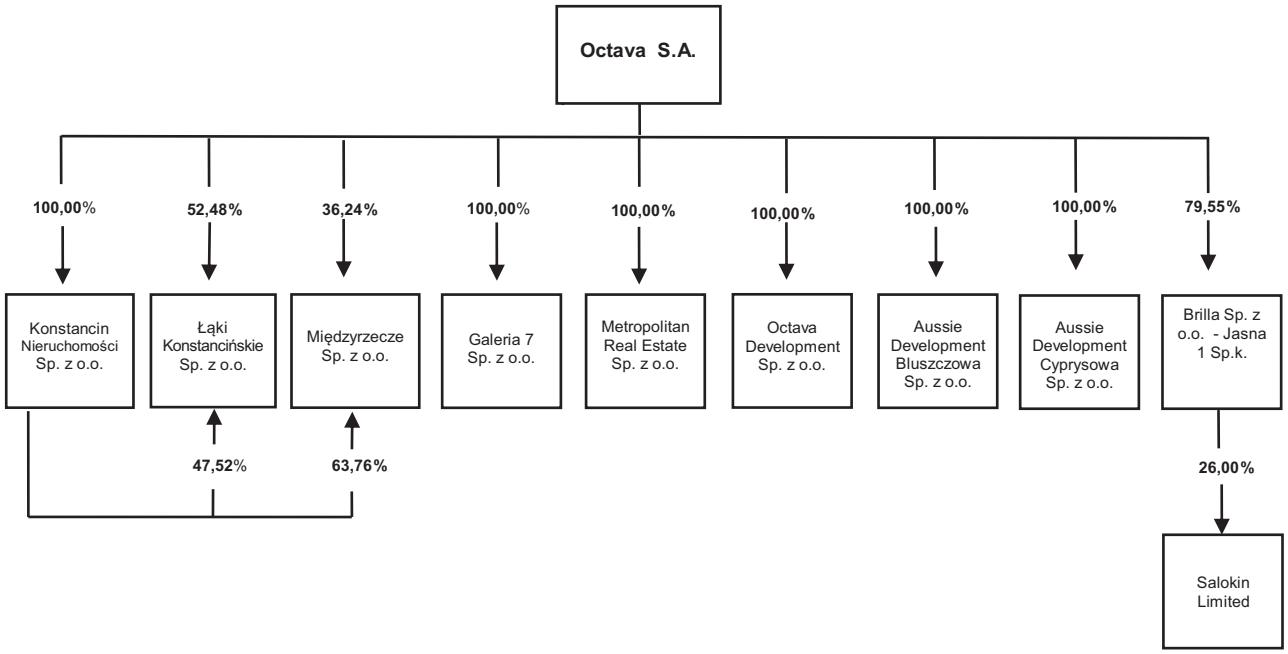
Skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2018 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	100%	100%
Galeria7 Sp. z o.o.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	100%	100%
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	48,44%	48,44%
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, funduszów i podobnych instytucji finansowych	79,55%	

Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, poza Salokin Limited, została dokonana metodą pełną. Spółka Salokin Limited, jako spółka stowarzyszona, została skonsolidowana metodą praw własności.

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.



Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 12 września 2019 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 12 września 2019 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 2019 – 30 czerwca 2019
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019
Bogdan Kryca	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019
Paweł Serej	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019
Andrzej Sokolewicz	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2019 – 30 czerwca 2019

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe") stanowi śródroczne sprawozdanie finansowe w myśl MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 r. poz. 133).

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

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego: półrocze 2019 – 4,2880 zł/EUR, półrocze 2018 – 4,2395 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,2520 zł/EUR na dzień 30.06.2019 r. oraz 4,3000 zł/EUR na dzień 31.12.2018 r.

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 fiansowe 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 2019 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 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:

• MSSF 16: *Leasing*
Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju

Od 1 stycznia 2019 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSSF 16 „Leasing".

• KIMSF 23: *Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku*
Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

• Zmiana w MSSF 9: *Przedpłaty z ujemną rekompensatą*
Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek", co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

• Zmiana w MSR 28: *Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*
Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

• *Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)*

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 *Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu*,

- MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,*

- MSR 12 *Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,*

- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).*

Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.

• Zmiana w MSR 19: *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu*

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowana w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

Od 1 stycznia 2019 roku Grupa wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowego standardu rachunkowości: MSR 19 „Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu". Jego zastosowanie nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Spółki, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień czy też zmianą używanej terminologii.

Wpływ zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019:

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2018 r. i za I półrocze kończące się 30 czerwca 2018 r.

Wpływ MSSF 16 na sprawozdanie finansowe

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. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone.

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

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

Grupa skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów krótkoterminowych i leasingów aktywów niskocennych. Przyjmuje się, że aktywa niskocenne to takie, których wartość jednostkowa nie przekracza ok. 15 tys. zł, co odpowiada w przybliżeniu 5 tys. dolarów amerykańskich.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na ujęcie dodatkowych zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania na dzień 1 stycznia 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31.12.2018	wpływ MSSF 16	01.01.2019 (MSSF 16)
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	18 255	2 508	20 763
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	ND*	2 508	2 508
Razem	**18 255**	**2 508**	**23 271**
PASYWA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązanie z tytułu leasingu	ND*	2 503	2 503
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązanie z tytułu leasingu	ND*	5	5
Razem	**0**	**2 508**	**2 508**

*ND – nie dotyczy – pozycja wynika z zastosowania po raz pierwszy MSSF 16 od 01.01.2019 r.

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.

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 14: *Regulacyjne rozliczeni międzyokresowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

• Zmiana w MSSF 17: *Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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).

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

• Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem*

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu" zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek", w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

• Zmiana w MSSF 3 *Połączenia jednostek*

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć" od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

• Zmiany w MSR 1 i MSR 8: *Definicja określenia „istotny"*

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności" i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020. Wprowadzenie standardu nie będzie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Grupy.

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 14 *Regulacyjne rozliczeni międzyokresowe* opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: *Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiana w MSSF 3 *Połączenia jednostek* opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: *Definicja określenia „istotny"* opublikowane w dniu 31 października 2018 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 miedzy innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również racjonalne i uzasadnione założenia odzwierciedlające rynkową ocenę przychodów z czynszów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie 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. 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,
- 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.

Wpływ wdrożenia MSSF 9 na zmianę klasyfikacji aktywów finansowych na 1 stycznia 2018 roku przedstawiono poniżej.

Klasy instrumentów finansowych	Klasyfikacja wg MSR 39	Klasyfikacja wg MSSF 9	Komentarz
Certyfikaty inwestycyjne	Aktywa dostępne do sprzedaży	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Zgodnie z modelem biznesowym
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Test SPPI niespełniony
Dłużne instrumenty finansowe – obligacje	Pożyczki i należności	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Test SPPI spełniony
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Wyceniane do wartości godziwej przez WF	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	

Spółka 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 wypływu 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 osiąganych zysków ani ponoszonych strat.

(g) Zapasy

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

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według 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 uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat

(i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

(j) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki 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, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.
Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujmowane jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie wykazuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów)

podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

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

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

(l) Kapitał własny

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

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

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

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

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

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

(m) Rezerwy

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

(n) Ujmowanie przychodów

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

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

(a) Sprzedaż produktów

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

(b) Przychody z tytułu najmu

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

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 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 w oparciu o trzeci poziom hierarchii.

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 przyjścia 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 2019 r.

w tys. zł	Nota	30.06.2019	31.12.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11	13
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	2	21 937	18 255
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2	2 506	-
Wartości niematerialne	3	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	309	201
Dłużne instrumenty finansowe	8	19 439	-
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	8	16 889	17 954
Inwestycje długoterminowe	6	7	7
		58 592	36 430
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7	1 096	1 152
Dłużne instrumenty finansowe	8	-	21 156
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10	15 505	17 958
		16 601	40 266
Aktywa, razem		**75 193**	**76 696**
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki			
Kapitał zakładowy	11	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		36 473	39 033
		62 206	64 766
Udział niekontrolowany		3	4
Kapitał własny, razem		**62 209**	**64 770**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2	2 501	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	1 971	2 301
Dłużne instrumenty finansowe	8	8 096	-
Pozostałe zobowiązania	12	46	46
		12 614	2 347
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	365	768
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2	5	-
Dłużne instrumenty finansowe	8	-	8 811
		370	9 579
Zobowiązania, razem		**12 984**	**11 926**
Pasywa, razem		**75 193**	**76 696**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.
Przychody i straty z inwestycji	13		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		-	3 321
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(2 630)	-
Przychody z tytułu odsetek		7	12
Dywidendy otrzymane		-	252
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych		2	-
Zyski/straty z inwestycji		(1 066)	1 751
		(3 687)	5 336
Pozostałe przychody operacyjne	14	1 274	470
Przychody operacyjne, razem		**(2 413)**	**5 806**
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenia		(566)	(295)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(42)	(39)
Amortyzacja		(5)	(6)
Pozostałe koszty administracyjne		(1 144)	(948)
Pozostałe koszty operacyjne	15	(11)	(34)
		(1 768)	(1 322)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**(4 181)**	**4 484**
Koszty/przychody finansowe (netto), w tym:	16	1 197	(579)
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu		(61)	-
Podatek dochodowy	17	423	(115)
Zysk (strata) netto		**(2 561)**	**3 790**
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki		(2 560)	3 781
Udział niekontrolowany		(1)	9
		(2 561)	**3 790**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	18	(0,06)	0,09

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(2 561)	3 790
Inne całkowite dochody netto:	**-**	**-**
Wycena aktywów finansowych	-	-
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	-
Całkowite dochody ogółem	(2 561)	3 790
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	(2 560)	3 781
Udziałowcom niekontrolującym	(1)	9

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019

	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki					
w tys. zł	**Kapitał zakładowy**	**Kapitał zapasowy**	**Kapitał z aktualizacji wyceny**	**Niepodzielony zysk (niepokryta strata)**	**Udział niekontrolowany**	**Razem**
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	-	39 033	4	64 770
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-	-	-	2	-	2
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	-	-	-	(2 562)	(1)	(2 563)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**-**	**36 473**	**3**	**62 209**
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.						
Saldo na początek okresu	4 279	21 454	2 150	36 661	19	64 563
Wykup akcji własnych do umorzenia	-	-	-	-	-	-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych	-	-	-	-	(23)	(23)
Dywidendy wypłacone udziałom niekontrolowanym	-	-	-	-	-	-
Korekta udziałów niekontrolowanych	-	-	-	-	-	-
Zakup udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.	-	-	-	3 781	9	3 790
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**21 454**	**-**	**42 592**	**5**	**68 330**

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1 515)	(659)
Nabycie udziałów w jednostkach stowarzyszonych	-	(76)
Nabycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	-	9
Odsetki otrzymane	6	12
Dywidendy otrzymane	-	252
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(131)	(974)
	(1 959)	(1 436)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Odsetki	-	1
Dywidendy zapłacone	-	(22)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(247)	2 667
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(65)	-
Spłata odsetek z tytułu leasingu	(61)	-
	(373)	2 646
Przepływy pieniężne netto	**(2 332)**	**1 210**
Środki pieniężne na początek okresu	17 958	8 360
Różnice kursowe	(121)	20
Środki pieniężne na koniec okresu	**15 505**	**9 590**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2018					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(204)	-	(329)
Wartość netto	**-**	**-**	**16**	**-**	**16**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	-	16	-	16
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(3)	-	(3)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**13**	**-**	**13**
Stan na 31.12.2018					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(207)	-	(332)
Wartość netto	**-**	**-**	**13**	**-**	**13**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	-	-	13	-	13
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(2)	-	(2)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**-**	**-**	**11**	**-**	**11**
Stan na 30.06.2019					
Wartość brutto	-	125	220	-	345
Skumulowana amortyzacja	-	(125)	(209)	-	(334)
Wartość netto	**-**	**-**	**11**	**-**	**11**

2 Nieruchomości inwestycyjne

2.1 Nieruchomości inwestycyjne	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Stan na początek okresu	18 255	17 185
Wydatki na nowe inwestycje	1 179	1 076
Odpisy amortyzacyjne	(3)	(6)
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 506	ND*
Stan na koniec okresu	**21 937**	**18 255**

*ND – nie dotyczy – pozycja wynika z zastosowania po raz pierwszy MSSF 16 od 01.01.2019 r.

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

W 2019 roku Grupa osiągnęła przychody z tytułu najmu powierzchni gruntu w kwocie 85 tys. zł.

Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, Al.Wojska Polskiego	Konstancin - Jeziorna, ul.Warszawska	Wałbrzych	Lublin, ul. Strzeszewskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Lokale mieszkalne i niemieszkalne
Rok wyceny	2017	2017	2017	-
Rzeczoznawca	Cresa Polska Sp. z o.o.	Cresa Polska Sp. z o.o.	Cresa Polska Sp. z o.o.	-
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	grunt inwestycyjny: cena nabycia, metoda porównawcza; lokale mieszkalne i niemieszkalne: podejście mieszane - metoda pozostałościowa	według zasad stosowanych dla środków trwałych
Wartość z wyceny	6 210	2 770	8 042	-
Poniesione nakłady	628	-	1 626	-
Wartość na 30.06.2019	**6 838**	**2 770**	**9 668**	**155**

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej 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. W związku z tym, dane porównawcze za rok obrotowy 2018 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym nie zostały przekształcone. Grupa Octava uwzględnia aktywa z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji sprawozdawczej, w ramach której przedstawione zostałyby aktywa, gdyby były własnością leasingobiorcy. W związku z takim podejściem prawo wieczystego użytkowania gruntów prezentowane jest w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne".
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 30.06.2019 roku oraz 31.12.2018 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2019	**31.12.2018**
Saldo na 31.12.2018 roku	-	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	2 508	-
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(2)	-
Saldo na 30.06.2019 roku	**2 506**	**-**

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2019 roku oraz 31.12.2018 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2019	**31.12.2018**
Saldo na 31.12.2018 roku	-	-
Rozpoznanie zobowiązaniach z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	2 508	-
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	-
Zmiana naliczonych odsetek	61	-
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	63	
Saldo na 30.06.2019 roku	**2 506**	**-**

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

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

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.

Umowa najmu powierzchni biurowej	**Opłata za rok 2019**
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. w likwidacji	2
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	2
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp. k.	1
Galeria 7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomosci Sp. z o.o.	1
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1
Octava Development Sp. z o.o.	1
Octava S.A.	14

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	**Pozostałe**	**Razem**
Stan na 1.1.2018			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją		(9)	(9)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018			
Stan na 1.1.2018	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2018			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją		(9)	(9)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**

w tys. zł

Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019			
Stan na 1.1.2019	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**-**	**-**	**-**
Stan na 30.06.2019			
Wartość brutto	-	26	26
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(9)	(9)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**

4	**Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
	- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	309	201
	- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	-	-
		309	**201**
	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
	- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	128
	- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	1 971	2 173
		1 971	**2 301**

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	87	-	485	134	706
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(87)	19	(485)	48	(505)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**19**	**-**	**182**	**201**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	-	19	-	182	201
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	14	(6)	-	100	108
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**14**	**13**	**-**	**282**	**309**

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	2 058	(544)	2 265	1	3 780
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 130)	1 789	(2 146)	8	(1 479)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**928**	**1 245**	**119**	**9**	**2 301**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	928	1 245	119	9	2 301
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(202)	-	(119)	(9)	(330)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**726**	**1 245**	**-**	**-**	**1 971**

5	**Udziały w spółkach stowarzyszonych**	Posiadane udziały	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Salokin Limited - cena nabycia	26,0%	534	534
	Salokin Limited - udział w wyniku jednostki stowarzyszonej		(534)	(534)
			-	**-**

6	**Inwestycje długoterminowe**	Posiadane udziały	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Metropolitan Real Estate SK	0,03%	3	3
	Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. - Jasna 2 SK	0,04%	4	4
			7	**7**

7	**Należności i pozostałe aktywa**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Należności handlowe	32	33
	Należności z tytułu podatków	530	636
	Pozostałe należności	457	454
	Należności netto	1 019	1 123
	Rozliczenia międzyokresowe	77	29
		1 096	**1 152**
	Należności		
	Część krótkoterminowa	1 019	1 123
	Część długoterminowa:		
	od 1 roku do 2 lat	-	-
	od 2 do 5 lat	-	-
	powyżej 5 lat	-	-
		1 019	**1 123**

w tys. zł

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Stan na początek okresu	-	226
zmniejszenia (z tytułu)		
wykorzystanie	-	-
rozwiązanie	-	(226)
korekta prezentacji	-	-
zwiększenia (z tytułu)	-	-
utworzenie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	**-**	**-**

8 Instrumenty finansowe

8.1. Dłużne Instrumenty finansowe - aktywa

	Oprocentowanie	**Wartość nominalna obligacji**	**Cena emisyjna**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Obligacje serii A - Centrum Usług Finansowych "DRUKARNIA" Sp. z o.o.	6,75%	20 773	24 252	19 439	21 156
			24 252	**19 439**	**21 156**

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

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

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:
(a) zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
(b) hipotekę na nieruchomości wpisaną 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 wspólnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.

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

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia" emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań. Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze wspólników 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, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

W 2019 roku Octava Development Sp. z o.o. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od CUF Drukarnia tytułem spłaty wartości nominalnej obligacji:
- w dn. 5 lutego 2019 zwrócono 50 tys. zł,
- w dn. 27 lutego 2019 zwrócono 125 tys. zł,
- w dn. 8 maja 2019 zwrócono 140 tys. zł,
- w dn. 27 maja 2019 zwrócono 278 tys. zł,
- w dn. 31 maja 2019 zwrócono 100 tys. zł,
- w dn. 25 czerwca 2019 zwrócono 220 tys. zł.

Zgodnie z porozumieniem kwoty te powiększają pozostającą do zwrotu część obligacji i będą podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

8.2. Certyfikaty inwestycyjne:

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	**Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych**	**Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2019**	**Razem**
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	545	1 734
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 265	8 297
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	70	270
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	940	6 588
		13 069	**3 820**	**16 889**

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	**Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych**	**Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2018**	**Razem**
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	654	1 843
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 788	8 820
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	87	287
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	1 356	7 004
		13 069	**4 885**	**17 954**

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 30 czerwca 2019 roku według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 30 czerwca 2019 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 wyprzedaży portfela;
- ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty;
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona o 10% w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI.

8.3. Dłużne Instrumenty finansowe - pasywa

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2019	31.12.2018
Obligacje serii C - AGS A/G	6,5%	7 870	8 270	6 475	1 764
Obligacje serii C - Dominium Capital Polska Sp. z o.o.	6,5%	1 800	2 070	1 621	7 047
			10 340	**8 096**	**8 811**

W dniu 30 listopada 2018 zostało zawarte porozumienie pomiędzy Octava Development Sp. z o.o ("Emitent") a Dominium Capital Polska Sp. z o.o ("Wierzyciel") oraz AGS A/S ("Wierzyciel").
Na mocy porozumienia Strony zmieniają termin Dnia wykupu Obligacji na dzień 31 grudnia 2019.
W dniu 9 kwietnia 2019 roku Octava Development Sp. z o.o. zawarła z Dominuim Capital Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz z AGS A/S z siedzibą w Charlottenlund porozumienie na mocy którego w celu zapewnienia emitentowi środków obligatoriusze zwrócili część kwot uprzednio otrzymanych od emitenta tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji:
- w dn. 21 stycznia 2019 Dominuim Capital Polska Sp. z o.o. zwróciło spółce 42 tys. zł,
- w dn. 26 kwietnia 2019 AGS A/S zwróciło spółce 500 tys. zł,
- w dn. 16 maja 2019 Dominuim Capital Polska Sp. z o.o. zwróciło spółce 125 tys. zł.

Zgodnie z porozumieniem kwoty te powiększają pozostającą do zwrotu część obligacji i będą podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

9 Analiza wrażliwości

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

10 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2019	31.12.2018
Środki pieniężne w kasie	1	1
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	13 822	12 647
Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 682	5 310
Razem	**15 505**	**17 958**

11 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2019 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 2019:

akcjonariusz	*liczba posiadanych akcji/głosów*	*% udział w kapitale zakładowym*	*% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA*
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%

12 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2019	31.12.2018
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu	2 501	-
Pozostałe zobowiązania	46	46
	2 547	**46**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	191	236
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	71	327
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	28	-
Zobowiązanie z tytułu leasingu	5	-
Pozostałe zobowiązania	3	205
Rozliczenia międzyokresowe	72	-
Razem	**370**	**768**

w tys. zł

Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	370	768
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	51	46
od 2 do 5 lat	16	-
powyżej 5 lat	2 480	-
	2 917	**814**

13 Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2019	30.06.2018
Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	3 321
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(2 630)	-
Przychody z tytułu odsetek	7	12
Dywidendy otrzymane	-	252
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych	2	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(1 066)	1 751
zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	(1 066)	1 827
zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach stowarzyszonych	-	(76)
	(3 687)	**5 336**

14 Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2019	30.06.2018
Sprzedaż usług	1 267	439
Inne	7	31
Pozostałe przychody operacyjne razem	**1 274**	**470**

15 Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2019	30.06.2018
Refakturowane koszty	(8)	(4)
Pozostałe	(3)	(30)
Pozostałe koszty operacyjne razem	**(11)**	**(34)**

16 Koszty/przychody finansowe netto

	30.06.2019	30.06.2018
Odsetki otrzymane	1	2
Odsetki zapłacone	(782)	(925)
Koszty odsetek od zobowiązania leasingu	(61)	-
Aktualizacja wartości aktywa z tyt. leasingu	(2)	-
Aktualizacja wartości dłużnych papierów wartościowych	2 163	-
Różnice kursowe	(122)	344
	1 197	**(579)**

17 Podatek dochodowy

	30.06.2019	30.06.2018
Podatek dochodowy bieżący	(14)	-
Podatek dochodowy odroczony	437	(115)
	423	**(115)**

Aktywo z tytułu strat podatkowych w 2019 r. przedstawia się następująco:

	2015	2016	2017	2018	2019
Octava S.A.	-	7	-	-	83
Octava Development Sp. z o.o.	31	63	22	59	18
	31	**70**	**22**	**59**	**101**

Zysk (strata) brutto	(2 984)	3 905
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	4	(3 156)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	11	93
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	1	1 218
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	(4)	-
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(70)	(55)
Przejściowe różnice	2 394	(2 595)
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	-	(17)
Bieżąca strata podatkowa	(746)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	98	(607)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
Podatek dochodowy według stawki 15 %	15	-
	15	**-**

w tys. zł

18 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	(0,06)	0,09
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	(2 561)	3 790
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.

19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Przeciętne zatrudnienie	3	3
Wynagrodzenie dla Zarządu	419	168
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	55	45

20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

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

21 Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	**Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziwej przez wynik finansowy**	**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**	**Poza MSSF 9**
Stan na dzień 30.06.2019 r.				
Certyfikaty inwestycyjne	16 889	-	-	-
Należności pozostałe	-	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	19 439	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	**16 889**	**19 439**	**-**	**-**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	**Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziwej przez wynik finansowy**	**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**	**Poza MSSF 9**
Stan na dzień 30.06.2019 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	15 505	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	112	-	984
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	**-**	**15 617**	**-**	**984**

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MMSF 9	**Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziwej przez wynik finansowy**	**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**	**Poza MSSF 9**
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Należności i pożyczki	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	17 954	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	**17 954**	**-**	**-**	**-**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	**Aktywa finansowe wyceniane wg wart. godziwej przez wynik finansowy**	**Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**	**Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**	**Poza MSSF 9**
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	17 958	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	62	-	1 090
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	21 156	-	-
Instrumenty finansowe razem	**-**	**39 176**	**-**	**1 090**

w tys. zł

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2019 r.			
Zobowiązania długoterminowe:			
Zobowiązania wekslowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 501	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 096	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	46
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	186	179
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	**8 096**	**2 692**	**225**
Stan na dzień 31.12.2018 r.			
Zobowiązania długoterminowe:			
Zobowiązania wekslowe	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	46
Zobowiązania krótkoterminowe:			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	343	425
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	8 811	-	
Instrumenty finansowe razem	**8 811**	**343**	**471**

22 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 „Faktoria" w Konstancinie i „Wałbrzych Centrum" w Galerii 7. Ryzyka te mogą 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 wahaniem 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.

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2019

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

Na dzień 31.12.2018

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 2019 r. nie miały miejsca zmiany akcjonariuszy posiadających więcej niż 5% akcji Spółki.

w tys. zł

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe przychody	**30.06.2019**	**30.06.2018**
FSN Sp.z o.o. 5 S.K.A.	-	6
KP Capital Sp. z o.o.	-	2
Octa Alfa Sp. z o.o.	21	33
Octa BBC Sp. z o.o.	20	6
Octa FDS Sp. z o.o.	7	18
Octa K3 Sp. z o.o.	25	-
Octa K4 Sp. z o.o 1 S.K. A.	64	25
Octa K4 Sp. z o.o 2 S.K. A.	57	39
Octa K4 Sp. z o.o 5 S.K. A.	19	16
Octa K4 Sp. z o.o 6 S.K. A.	11	9
Octa K4 Sp. z o.o 11 S.K. A.	7	6
Octa K4 Sp. z o.o 12 S.K. A.	4	6
Octa K4 Sp. z o.o 17 S.K. A.	91	6
Octa LH Sp. z o.o.	97	8
Octa Obrzeżna Sp. z o.o.	42	6
Octa Okęcie Sp. z o.o S.K.	280	6
Octa Quattro Sp. z o.o.	28	10
Octa Renaissance Sp. z o.o S.K. A.	335	18
Octa RT Sp. z o.o.	171	14
Octa WBC Sp. z o.o.	25	19
Onyx Asset Management Sp. z o.o.	-	38
	1 304	**291**

Pozostałe koszty	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Property Oversight Services Sp. z o.o.	10	11
	10	**11**

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

24 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 oraz na 31 grudnia 2018 przedstawia się następująco:

	30.06.2019	**31.12.2018**
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	21 454	21 454
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	36 473	39 033
RAZEM	**62 206**	**64 766**
Udział niekontrolowany	3	4

25 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
		Wypłacone	Należne
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2019)	30	-	30
	30	**-**	**30**

26 Wydarzenia po dacie bilansu

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 czerwca 2019 r.

w tys. zł	Nota	30.06.2019	31.12.2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	11	13
Pożyczki udzielone	5	4 900	3 900
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	116	26
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	14 725	14 181
Dłużne instrumenty finansowe	6	11 343	-
Aktywa finansowe - certyfikaty inwestycyjne	6	16 889	17 954
		47 984	36 074
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług	5	4	2
Należności pozostałe	5	11	8
Dłużne instrumenty finansowe	6	-	12 344
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	12 433	16 202
		12 448	28 556
Aktywa, razem		**60 432**	**64 630**
KAPITAŁ WŁASNY	22		
Kapitał zakładowy	9	4 279	4 279
Kapitał zapasowy		11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		43 837	47 504
Kapitał własny, razem		**59 580**	**63 247**
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	726	938
		726	938
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10	126	445
		126	445
Zobowiązania, razem		**852**	**1 383**
Pasywa, razem		**60 432**	**64 630**

SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.
Przychody i straty z inwestycji	11		
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		-	2 348
Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych		(1 876)	-
Przychody z tytułu odsetek		135	101
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(89)	(89)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji		(1 562)	1 544
Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku		-	154
		(3 392)	**4 058**
Przychody operacyjne			
Pozostałe przychody operacyjne	12	8	4
		(3 384)	**4 062**
Koszty operacyjne	13		
Wynagrodzenia		(228)	(218)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(39)	(34)
Amortyzacja		(2)	(3)
Pozostałe koszty administracyjne		(187)	(159)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(8)	(4)
		(464)	**(418)**
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**(3 848)**	**3 644**
Koszty finansowe (netto)	15	(121)	342
Podatek dochodowy	16	302	(861)
Zysk (strata) netto		**(3 667)**	**3 125**
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony		(0,09)	0,07

SPRAWOZDANIE Z POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(3 667)	3 125
Inne całkowite dochody netto:	**-**	**-**
Wycena aktywów finansowych	-	-
Podatek odroczony dot. wyceny aktywów finansowych	-	-
Całkowite dochody ogółem	**(3 667)**	**3 125**

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	-	47 504	63 247
Podział zysku	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	-	-	-	(3 667)	(3 667)
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**43 837**	**59 580**
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	11 464	2 150	47 306	65 199
Podział zysku	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 9 po raz pierwszy	-	-	(2 150)	2 150	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.	-	-	-	3 125	3 125
Saldo na koniec okresu	**4 279**	**11 464**	**-**	**52 581**	**68 324**

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2019 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2018 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zbycie papierów wartościowych	-	1 867
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	-	(10)
Nabycie papierów wartościowych	(875)	-
Odsetki otrzymane	6	12
Otrzymane zaliczki na poczet zysku oraz dywidendy	-	154
Udzielone pożyczki	(2 000)	(1 150)
Podatek dochodowy	(319)	-
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(460)	(455)
	(3 648)	418
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
	-	-
Przepływy pieniężne netto	**(3 648)**	**418**
Środki pieniężne na początek okresu	16 202	6 892
Różnice kursowe	(121)	18
Środki pieniężne na koniec okresu	**12 433**	**7 328**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2018					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(96)	-	-	(96)
Wartość netto	**-**	**19**	**-**	**-**	**19**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	19	-	-	19
Zakupy	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(6)	-	-	(6)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**13**	**-**	**-**	**13**
Stan na 31.12.2018					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(102)	-	-	(102)
Wartość netto	**-**	**13**	**-**	**-**	**13**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	-	13	-	-	13
Zakupy	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	(2)	-	-	(2)
Korekta umorzenia w związku ze sprzedażą/ likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**-**	**11**	**-**	**-**	**11**
Stan na 30.06.2019					
Wartość brutto	-	115	-	-	115
Skumulowana amortyzacja	-	(104)	-	-	(104)
Wartość netto	**-**	**11**	**-**	**-**	**11**

2 Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2018			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018			
Stan na 1.1.2018	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**-**
Stan na 31.12.2018			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019			
Stan na 1.1.2019	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2019	**-**	**-**	**-**
Stan na 30.06.2019			
Wartość brutto	15	2	17
Skumulowana amortyzacja	(15)	(2)	(17)
Wartość netto	**-**	**-**	**-**

w tys. zł

3 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	26	26
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	90	-
	116	**26**
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	-	-
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	726	938
	726	**938**

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe - straty podatkowe do odliczenia	Razem
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	-	72	25	18	115
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(72)	(6)	(11)	(89)
Stan na 31.12.2018	**-**	**-**	**19**	**7**	**26**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	-	-	19	7	26
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	14	(7)	83	90
Stan na 30.06.2019	**-**	**14**	**12**	**90**	**116**

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Odpisy aktualizujące	Razem
Okres od 1.1.2018 do 31.12.2018					
Stan na 1.1.2018	1 060	1	513	(217)	1 357
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 060)	9	415	217	(419)
Stan na 31.12.2018	**-**	**10**	**928**	**-**	**938**
Okres od 1.1.2019 do 30.06.2019					
Stan na 1.1.2019	-	10	928	-	938
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(10)	(202)	-	(212)
Stan na 30.06.2019	**-**	**-**	**726**	**-**	**726**

4 Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2019		31.12.2018	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	5 207	100,00%	5 417
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	4 466	100,00%	4 478
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	52,48%	3 876	48,44%	3 104
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 162	36,24%	1 167
Octava Development Sp. z o.o. (dawniej Aussie S.A.)	100,00%	-	100,00%	-
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	100,00%	4	100,00%	5
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.k.	79,55%	-	79,55%	-
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	100,00%	10	100,00%	10
		14 725		**14 181**

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.

W dniu 18 czerwca 2019 r. Octava S.A. objęła 627 nowych udziałów w spółce zależnej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy i zobowiązała się pokryć je wkładem pieniężnym. Cena emisyjna jednego nowego udziału została ustalona na kwotę 1.659 zł. Łączna cena emisyjna wynosi 1.040.193 zł.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 25,9 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.	20 445	211	-	20 656
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 328	11	-	1 339
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	882	268	-	1 150
Międzyrzecze Sp. z o.o.	809	5	-	814
Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)	1 334	-	-	1 334
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	-	1	-	1
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	255	-	-	255
Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Sp.k.	378	-	-	378
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	-	-	-	-
Razem	**25 431**	**496**	**-**	**25 927**

5 Należności i pozostałe aktywa

	30.06.2019	31.12.2018
Należności handlowe	4	2
Należności z tytułu pożyczek	5 417	4 327
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(517)	(427)
Należności z tytułu podatków	1	1
Pozostałe należności	3	-
Należności netto	**4 908**	**3 903**
Rozliczenia międzyokresowe	7	7
Razem	**4 915**	**3 910**
Należności		
Część krótkoterminowa	15	10
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	4 900	3 400
od 2 do 5 lat	-	500
	4 915	**3 910**

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane są pożyczki udzielone jednostką zależnym: Galeria7 Sp. z o.o. i Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Pożyczki zostały udzielone w PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 20.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2019	31.12.2018
Saldo na początek okresu	**4 327**	**2 370**
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	2 000	1 750
Odsetki naliczone	129	207
Potrącenie wierzytelności	(1 040)	-
Wartość brutto na koniec okresu	5 416	4 327
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(516)	(427)
Saldo na koniec okresu	**4 900**	**3 900**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	30.06.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	427	220
zwiększenia	89	207
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
wykorzystanie	-	-
rozwiązanie	-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	**516**	**427**

6. Instrumenty finansowe

6.1. Certyfikaty inwestycyjne

	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2019	Razem
Certyfikaty inwestycyjne:				
seria C - Octava FIZAN	1 189 102	1 189	545	1 734
seria D - Octava FIZAN	5 690 785	6 032	2 265	8 297
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	70	270
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	940	6 588
		13 069	**3 820**	**16 889**

Certyfikaty inwestycyjne zostały wycenione na dzień 30 czerwca 2019 roku według oficjalnej wyceny dokonanej na dzień 30 czerwca 2019 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 wyprzedaży portfela;
- ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty;
- ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

Zdaniem Zarządu Octava S.A. w celu zaadresowania prawdopodobieństwa realizacji powyższych ryzyk, wartość godziwa certyfikatów ujęta w księgach Octava SA powinna zostać obniżona o 10% w stosunku do wyceny ustalonej przez TFI.

6.2. Dłużne instrumenty finansowe - obligacje

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na dzień 30.06.2019	Wycena na dzień 31.12.2018
Obligacja serii A - Octava Development S.A.	6,5%	13 300	14 487	11 343	12 344
			14 487	**11 343**	**12 344**

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

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

OD wyemitowała obligacje skierowane do Octava SA (58,35 % emisji dotyczącej finansowania CUF) oraz dwóch podmiotów zewnętrznych. Wpływy z tej emisji zostały w całości przeznaczone na objęcie obligacji wyemitowanych przez CUF. Obligacje CUF i będące w posiadaniu OD są zabezpieczone w następujący sposób:
(a) zastaw cywilny i rejestrowy na udziałach CUF;
(b) hipotekę na nieruchomości wpisaną 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 wspólnikami;

Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość.
Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie, Octava poszukuje nabywcę nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A. Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Pomiędzy listopadem 2018 i datą niniejszego Raportu CUF otrzymała od 18 osób informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądanie realizacji „oferty poręczenia" emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań. Jednocześnie należy wspomnieć, że jeden ze wspólników 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, że względu na fakt, iż wykonywanie praw głosu CUF nie oznacza przejęcia kontroli w kontekście prowadzenia spraw spółki oraz zarządzania majątkiem, a jedynie wykorzystania praw ochronnych obligatariuszy. Wykonywanie praw głosu służy zabezpieczeniu należności Grupy Octava od CUF.

W celu zapewnienia Emitentowi środków w dniu 14 maja 2019 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od OD (Emitenta) tj. 875 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalej Obligacji.

w tys. zł

7	**Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Środki pieniężne w kasie	1	1
	Środki pieniężne na rachunkach bieżących	10 750	10 891
	Krótkoterminowe depozyty bankowe	1 682	5 310
	Razem	**12 433**	**16 202**

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 2019 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 I półrocze 2019:

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

10	**Zobowiązania z tytułu pożyczek, dostaw i usług oraz pozostałe**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18	24
	Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	14	319
	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	28	-
	Pozostałe zobowiązania	-	3
	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	66	99
	Razem	**126**	**445**

11	**Przychody i straty z inwestycji**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Przychody z dłużnych papierów wartościowych	-	2 348
	Straty z tytułu utraty wartości dłużnych instrumentów finansowych	(1 876)	-
	Przychody z tytułu odsetek	135	101
	Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(89)	(89)
	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(1 562)	1 544
	zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	(1 066)	1 827
	zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych	(496)	(283)
	Przychody z tytułu otrzymanych dywidend oraz zaliczki na poczet zysku	-	154
	Razem	**(3 392)**	**4 058**

12	**Pozostałe przychody operacyjne**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Przychody z refaktur	8	4
	Razem	**8**	**4**

13	**Koszty operacyjne**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Usługi prawne	(20)	(10)
	Amortyzacja	(2)	(3)
	Zużycie materiałów i energii	(10)	(5)
	Usługi obce	(136)	(122)
	Podatki i opłaty	(8)	(7)
	Wynagrodzenia	(228)	(218)
	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(39)	(34)
	Pozostałe koszty rodzajowe	(13)	(15)
	Razem	**(456)**	**(414)**

w tys. zł

14	**Pozostałe koszty operacyjne**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Koszty do refaktur	(8)	(4)
	Razem	**(8)**	**(4)**

15	**Koszty finansowe netto**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Różnice kursowe	(121)	342
	Razem	**(121)**	**342**

16	**Podatek dochodowy**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Podatek dochodowy bieżący	-	-
	Podatek dochodowy odroczony	302	(861)
		302	**(861)**

Spółka Octava S.A. w 2019 r. utworzyła aktywo z tytułu strat podatkowych w kowcie 90 tys. zł, co wynika z nierozliczonej straty podatkowej poniesionej w 2016 r. w kwocie 95 tys. zł oraz straty bieżącej.

Zysk (strata) brutto	(3 969)	3 986
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	(154)
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	11	17
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	497	289
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(70)	(53)
Przejściowe różnice	3 101	(4 479)
Udział w zysku/stracie Brilla Sp. z o.o. - Jasna 1 Sp.k.	(7)	211
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(437)	(183)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
	-	-

17	**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
		(0,09)	0,07
	Zysk (strata) netto za okres	(3 667)	3 125
	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 2019**
	Umowa najmu powierzchni biurowej	14
		14

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, co odpowiada w przybliżeniu 5 tys. dolarów amerykańskich.

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.

19	**Przeciętne zatrudnienie**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	2	2

20	**Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej**	**30.06.2019**	**30.06.2018**
	Wynagrodzenie dla Zarządu	90	90
	Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	55	45

21 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	10	15
Galeria7 Sp. z o.o.	119	75
	129	**90**

Należności z tytułu pożyczek	**Termin spłaty pożyczki**	**Oprocentowanie pożyczki w skali roku**	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	1 000	1 000
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,00%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	700	700
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	100	100
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	300	300
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	500
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	500	-
Galeria 7 Sp. z o.o.	2020-12-31	6,50%	1 000	-
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	2021-01-05	6,50%	-	500
			4 900	**3 900**

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Galerii 7 Sp. z o.o. w kwocie 1.000 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.
W dniu 9 kwietnia 2019 r. Spółka Octava S.A. udzieliła długoterminowej pożyczki spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 500 tys. zł. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6,5% w skali roku. Ostateczny termin spłaty przypada na 31 grudnia 2020 r.
W dniu 18 czerwca 2019 r. Spółka Octava S.A. dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce zależnej - Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów. Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi na podstawie art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, co spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera i strony uznają wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny za zaspokojone w całości.

Udzielone pożyczki	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Galeria7 Sp. z o.o.	1 500	650
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	500	500
	2 000	**1 150**

Potrącone wierzytelności	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1 040	-
	1 040	**-**

Nabycie dłużnych instrumentów finansowych	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Octava Development Sp.z o.o	(875)	(1 867)
	(875)	**(1 867)**

W dniu 9 kwietnia 2019 roku Octava S. A. zawarła z Octava Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie porozumienie na mocy którego w celu zapewnienia emitentowi środków w dniu 14 maja 2019 roku Octava S.A. zwróciła część kwoty uprzednio otrzymanej od emitenta tj. 875 tys. zł tytułem częściowej spłaty wartości nominalnej obligacji. Zgodnie z porozumieniem kwota ta powiększa pozostającą do zwrotu część obligacji i będzie podlegać przewidzianemu oprocentowaniu.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Pozostałe przychody	**30.06.2019**	**30.06.2018**
Octava Asset Management Sp. z o.o.	8	2
KP Capital Sp. z o.o.	-	2
	8	**4**

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

w tys. zł

22 Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2019 r.				
Należności i pożyczki	4 900	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	16 889	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	11 343	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	**33 132**	**-**	**-**	**-**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2019 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	12 433	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	14	-	1
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Kótk. instrumenty finansowe razem	**-**	**12 447**	**-**	**1**

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Należności i pożyczki	3 900	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	17 954	-	-	-
Dl. instrumenty finansowe razem	**21 854**	**-**	**-**	**-**

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	16 202	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	9	-	1
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	12 344	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	**12 344**	**16 211**	**-**	**1**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2019 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	84	42
Instrumenty finansowe razem	**84**	**42**

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2018 r.		
Zobowiązania długoterminowe:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumnety dłużne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	127	319
Instrumenty finansowe razem	**127**	**319**

23 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 oraz na 31 grudnia 2018 przedstawia się następująco:

	30.06.2019	31.12.2018
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał zapasowy	11 464	11 464
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	43 837	47 504
RAZEM	**59 580**	**63 247**

24 Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem	w tym:	
		Wypłacone	Należne
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2019)	30	-	30
	30	**-**	**30**

25 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2019 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych.

26 Wydarzenia po dacie bilansu

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

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Polska

tel.: +48 22 543 16 00
fax: +48 22 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Octava S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Octava S.A. („Grupa Kapitałowa"), której jednostką dominującą jest Octava S.A. („jednostka dominująca") z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz informacja dodatkowa zawierająca opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe").

Zarząd jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem **3355**

w imieniu której biegły rewident dokonał przeglądu

Signed by /
Podpisano przez:

Rafał Sosnowski

Date / Data: 2019-09-12 13:56

Signed by /
Podpisano przez:

André Helin

Date / Data:
2019-09-12 14:02

Rafał Sosnowski

Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 13520

dr André Helin

Prezes Zarządu Komplementariusza-BDO Sp. z o.o.
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, 12 września 2019 roku

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Polska

tel.: +48 22 543 16 00
fax: +48 22 543 16 01
e-mail: office@bdo.pl
www.bdo.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Octava S.A.

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego sprawozdania finansowego Octava S.A. („Spółka") z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, na które składają się: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2019 roku, sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, oraz informacja dodatkowa zawierająca opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („śródroczne sprawozdanie finansowe").

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie śródrocznego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego sprawozdania finansowego.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że śródroczne sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie

wpisana na listę firm audytorskich pod numerem **3355**

w imieniu której biegły rewident dokonał przeglądu

Signed by /
Podpisano przez:

Rafał Sosnowski

Date / Data: 2019-09-12 13:56

Signed by /
Podpisano przez:

André Helin

Date / Data: 2019-09-12 14:01

Rafał Sosnowski

Kluczowy Biegły Rewident
nr ewid. 13520

dr André Helin

Prezes Zarządu Komplementariusza
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, 12 września 2019 roku

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA S.A.

Sprawozdanie półroczne Octava S.A. („Spółka", „Octava") oraz Skonsolidowane sprawozdanie półroczne Grupy Kapitałowej zostało przygotowane zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej. Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

Spółka tworzy odpisy aktualizujące na pełną naliczoną lecz niespłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem sytuacji, w których taki podmiot jest wyłącznie pośrednikiem w inwestycji (jak w przypadku papierów dłużnych Octava Development Sp. z o.o., z których środki zostały wykorzystane w całości na nabycie obligacji CUF Drukarnia Sp. z o.o.). Celem tej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała wyłącznie zysk realizowany bądź zysk naliczany na warunkach rynkowych od podmiotów nieafiliowanych z Octava S.A. W opinii Zarządu, w odniesieniu do spółek z Grupy, wykazywanie zysku naliczonego, lecz niezrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W I półroczu 2019 roku działania Spółki koncentrowały się na realizacji projektów deweloperskich w spółkach zależnych. W następstwie pozyskania finansowania bankowego, Octava rozpoczęła prace w spółkach konstancińskich związane z budową budynku komercyjnego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw. Ponadto, prowadziła zaawansowane prace nad przygotowaniem projektu deweloperskiego w Wałbrzychu oraz była aktywnie zaangażowana, jako inwestor mniejszościowy, w Octava FIZAN.

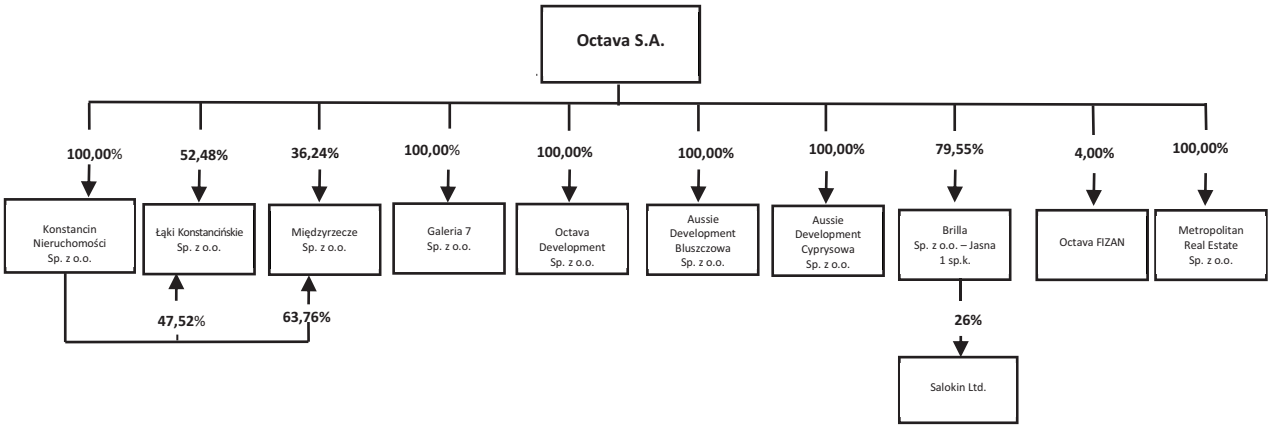
W okresie sprawozdawczym Spółka była aktywnie zaangażowana w zabezpieczenie inwestycji w obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia. Od stycznia 2019 roku, do Centrum Usług Finansowych „Drukarnia" sp. z o.o. wpływały żądania od osób fizycznych podających się za obligatariuszy spółki Mega Sonic Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z wnioskiem o wykonanie obowiązków poręczyciela obligacji. Zgodnie z przekazanymi przez Octava Development informacjami otrzymanymi od Spółki z uwagi na fakt, iż forma i treść dokumentów otrzymanych przez CUF budzi wątpliwości co do zasadności i prawnego charakteru ich roszczeń, Spółka kwestionuje status rzekomych poręczeń.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa") wchodzą Octava S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w projekty nieruchomościowe.
W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzą następujące spółki zależne od OCTAVA S.A.:

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Octava Development S.A. (dawniej Aussie S.A.)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Sp. z o.o.– Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)
- Octava FIZAN
- Metropolitan Real Estate Sp. z o.o. (MRE)

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ, NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU, PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada aktualnie ok. 4 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, na tym terenie możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudową mieszkaniową. Obecnie Grupa PKP prowadzi zaawansowane prace budowlane, związane z budową stacji kolejowej, która ma być połączona z planowaną przez spółkę pierwszą fazą galerii handlowo-usługowej „Wałbrzych Centrum". Na terenach spółki planowana jest także budowa węzła drogowego oraz dworca autobusowego połączeń miejskich i dalekobieżnych. Grupa dopracowuje ostateczną koncepcję projektu, prowadzi prace nad uszczegółowionym projektem budowlanym w celu optymalizacji budżetu budowlanego oraz rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ponadto, zlecone zostały prace projektowe dot. budowy na terenach spółki drogi przewidzianej MPZP. Potencjalne uruchomienie budowy jest uzależnione od ostatecznego ustalenia terminu budowy i otwarcia dworca PKP, podpisania wstępnych umów najmu na nie mniej niż 50% planowanej powierzchni oraz uzyskanie finansowania deweloperskiego z banku.
  Od początku 2019 spółka otrzymała od Octava S.A. finansowanie w kwocie 1,5 mln zł, które jest w całości przeznaczone na przygotowanie szczegółowego projektu koncepcyjnego, kosztorysu inwestorskiego oraz modelu finansowego. Ponadto spółka prowadzi rozmowy z potencjalnymi najemcami oraz przygotowuje wstępną inwestycję drogi dojazdowej do budowanego przez PKP dworca kolejowego i planowanego centrum.
- **Octava Development Sp. z o.o. (OD) oraz obligacje wyemitowane przez CUF Drukarnia**
  OD to spółka, która była 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 (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 będące w posiadaniu OD są zabezpieczone m.in
  (b) hipoteką na nieruchomości wpisaną na pierwszym miejscu, do maksymalnej kwoty 32mln zł;
  (c) zastawem rejestrowym 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 wspólnikami Aleksandrem Trepką oraz Danielem Omilianowiczem;

  Ponadto nieruchomości CUF są obciążone hipoteką wpisaną na drugim miejscu do kwoty 6 mln złotych oraz hipoteką wpisaną na trzecim miejscu do kwoty 10 mln złotych na rzecz podmiotu, od którego CUF nabyła nieruchomość. Dnia 23 stycznia 2018 r. OD, korzystając z pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu z akcji CUF, dokonała poprzez administratora zabezpieczeń, zmiany władz w CUF. Nowe władze prowadzą działalność bieżącą spółki, w tym komercjalizację powierzchni oraz aktywnie poszukują inwestorów zainteresowanych zakupem nieruchomości będących w posiadaniu CUF, bądź gotowych zrefinansować obligacje objęte przez OD. Niezależnie od przywołanych działań, Octava poszukuje nabywcy nieruchomości CUF i/lub obligacji wyemitowanych przez CUF. Obecnie, przychody CUF nie pokrywają jej bieżących kosztów. Strata operacyjna jest pokrywana z dokonywanych pro-rata dopłat przez obligatariuszy OD, w tym Octava S.A.

  Do dnia niniejszego Raportu ani CUF ani OD nie zidentyfikowały podmiotów gotowych zrefinansować obligacje bądź nabyć nieruchomość.

Od listopada 2018 roku do CUF wpływają informacje o potencjalnych roszczeniach oraz żądania realizacji „oferty poręczenia" emisji obligacji spółki Mega Sonic S.A., na którą to ofertę powołały się osoby występujące do CUF. CUF wystąpiła do wszystkich osób zgłaszających się do spółki z opisanym powyżej roszczeniem o udokumentowanie swoich roszczeń. Na dzień niniejszego Raportu, spółka nie otrzymała dokumentów, które w jej ocenie stanowią dowód istnienia wiążących spółkę CUF zobowiązań.

- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka sprzedała wszystkie lokale mieszkalne i usługowe**.** W spółce prowadzona jest likwidacja.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka zakończyła proces sprzedaży wszystkich lokali mieszkaniowych i usługowych.
- **Brilla Sp. z o.o. – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych celów w zakresie działalności Grupy Octava S.A.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania istnieje teoretyczna możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej do 8,5 tys. metrów kwadratowych. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę wielofunkcyjnego budynku komercyjnego o nazwie „Faktoria" o powierzchni ok. 2.4 tys. mkw.. W maju br. spółka zawarła umowę kredytową na realizację projektu do wysokości 8,8 mln zł, zaś w czerwcu br. zostały rozpoczęte prace budowlane.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. Obowiązujący dla tego terenu plan zagospodarowania pozwala na zabudowę jedynie niewielkiej części terenu. Spółka liczy na zmianę studium i/lub MPZP pozwalające na budowę zbiornika wodnego oraz umożliwiającą zmianę planu, w sposób pozwalający na zabudowę terenu budynkami o charakterze uzdrowiskowo-hotelowym.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o**. posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
- **Octava FIZAN** jest funduszem inwestycyjnym, którego głównym celem inwestycyjnym są projekty obejmujące nieruchomości uzyskujące przychody z najmu. Obecnie fundusz, poprzez spółki celowe, jest właścicielem 19 nieruchomości komercyjnych w głównych Polskich aglomeracjach, o łącznej powierzchni najmu ok. 209 tys. m^2.
- **Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.** to spółka, która prowadzi działalność w obszarze technicznego zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, „project management" oraz „property management". Spółka ta może być także wykorzystana do innych projektów w obszarze usług nieruchomościowych.

OPIS DOKONAŃ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W I półroczu 2019 roku. Spółka kontynuowała działania związane z zagospodarowaniem nieruchomości w Wałbrzychu oraz te związane z budową budynku biurowo-usługowego na nieruchomości należącej do Łąk Konstancińskich. W maju br. spółka zależna Łąki Konstancińskie zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna umowę kredytu nieodnawialnego do wysokości 8,8 mln zł . Przeznaczeniem kredytu jest budowa budynku usługowo-biurowego w Konstancinie-Jeziorna o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 2,4 tys. mkw. wraz z miejscami parkingowymi. Prace budowlane rozpoczęły się w czerwcu br. i przebiegają zgodnie z założonym harmonogramem.
W czerwcu br. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej Łąki Konstancińskie z kwoty 3,7 mln zł do kwoty 4 mln zł, tj. o kwotę 0,3 mln zł, w drodze utworzenia 627 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Udziały w podwyższonym kapitale Spółki zostały w całości objęte przez Octava i pokryte w całości wkładem pieniężnym w wysokości 1 mln zł. Jednocześnie, z tytułu udzielonych spółce zależnej pożyczek, wniesienie wkładu pieniężnego nastąpiło w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek**.** Strony ustaliły, że wniesienie wkładu pieniężnego nastąpi na podstawie art. 14 § 4 Kodeksu spółek handlowych w drodze umownego potrącenia z wierzytelnością z pożyczek, co spowoduje, że obie wierzytelności umorzą się do zera i strony uznają wierzytelność z pożyczek oraz wkład pieniężny za zaspokojone w całości**.**

Ponadto, Spółka aktywnie angażowała się w poszukiwanie potencjalnych najemców powierzchni w CUF Drukarnia oraz poszukiwanie inwestora zainteresowanego zakupem CUF Drukarnia lub refinansowaniem obligacji wyemitowanych przez CUF Drukarnia i objętych przez Octava Development. Do czasu odzyskania przez CUF bieżącej płynności, Octava Development jako obligatariusz, postanowił o zasileniu CUF środkami finansowymi, pozyskanymi od swoich obligatariuszy proporcjonalnie do ich udziału w emisji.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWYCH GRUPY

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec okresu sprawozdawczego wynosiły 75,2 mln zł, zaś aktywa netto 62,2 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,45 zł.
Kwota posiadanej w Grupie gotówki wynosiła 15,5 mln zł.

W bilansie po raz pierwszy została wykazana wartość prawa do wieczystego użytkowania w kwocie 2,5 mln zł, w związku z MSSF 16.

2. Rachunek zysków i strat

Na 30 czerwca br. Grupa Kapitałowa Octava zanotowała stratę netto w kwocie 2,6 mln zł. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim aktualizacje wyceny obligacji CUF Drukarnia (-2,6 mln zł) oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava Fizan (-1,1 mln zł), jak również sprzedaż usług w spółce zależnej MRE (1,2 mln zł).

Zarząd Octava S.A. zdecydował o dokonaniu odpisu na inwestycji w obligacje w związku z przesunięciem oczekiwanej daty wyjścia z inwestycji. Kwota odpisu wynosi 2,6 mln zł.

Dodatkowo Zarząd postanowił dokonać aktualizacji wyceny certyfikatów inwestycyjnych Octava Fizan, w związku z ich ograniczoną płynnością.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

Na 30 czerwca br. przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej były ujemne i wyniosły 2,0 mln zł. Środki zostały wydane przede wszystkim na inwestycje nieruchomościowe w Wałbrzychu i Konstancinie.

4. Weryfikacja wartości nieruchomości dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę na koniec 2017 roku.

Wartość księgowa wycenianych nieruchomości przedstawia się następująco:
Galeria 7 – 8,0 mln zł,
Łąki Konstancińskie – 6,2 mln zł,
Międzyrzecze – 2,8 mln zł.
W opinii Zarządu nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na wycenę opisanych nieruchomości.

- **KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:**

Wartość aktywów Octava na 30 czerwca br. wyniosła 60,4 mln zł, natomiast wartość aktywów netto wyniosła 59,6 mln zł.
W bilansie Spółki największą kwotę stanowią obligacje OD/CUF i certyfikaty FIZAN (razem 28,2 mln zł) oraz udziały w spółkach zależnych (14,7mln zł).
Na 30 czerwca 2019 roku Spółka wykazała stratę netto w wysokości 3,7 mln zł. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim aktualizacje wyceny obligacji OD (-1,9 mln zł) oraz certyfikatów inwestycyjnych Octava FIZAN (-1,1 mln zł).

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Wartości księgowe inwestycji Spółki w spółkach zależnych (tys. zł) :

Zaangażowanie finansowe Octava (tys. zł) :

Podmiot	Akcje/Udziały/ Certyfikaty	Pożyczki/Obligacje	Razem:
Octava FIZAN	16.889	0	16.889
Spółki Konstancińskie	9.504	0	9.504
Octava Development sp. z o.o.	0	11.343	11.343
ADB	0	0	0
ADC	4	0	4
Galeria 7	5.207	4.900	10.107
Brilla – Jasna 1	0	0	0
Metropolitan Real Estate Sp. z o.o.	10	0	10
Środki pieniężne			12.433
razem:	31.614	16.243	60.290

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

W przypadku, gdy środki nie są inwestowane w projekty inwestycyjne, Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

Płynne zasoby finansowe Spółki pokrywają potrzeby związane z realizacją jej zobowiązań.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

W oparciu o informacje przekazane do Spółki na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu:

1. Stan na dzień przekazania raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	24.312.211	56,82%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

2. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za I kwartał 2019 roku:

W okresie od 21 maja 2019 r. tj. od przekazania raportu za I kwartał 2019 roku, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.
Nieznane są Spółce umowy, w wyniku których, mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.
Spółka nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.
Nieznane są Spółce ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu rok przedstawiał się następująco:

- Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu w rozumieniu art. 160 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, posiada 829.144 akcje Octava S.A.
  W poprzednim okresie sprawozdawczym Osoba blisko związana z Członkiem Zarządu posiadała 829.144 akcji Spółki.
- Członkowie Rady Nadzorczej nie zgłosili faktu posiadania akcji Spółki;

INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY, EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne, istotne postępowania sądowe obejmujące spółki w grupie kapitałowej.

INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

W styczniu i kwietniu 2019 r. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Galeria 7 w łącznej kwocie 1,5 mln zł. Termin spłaty pożyczki upływa w styczniu 2020 roku.

W kwietniu br. Octava udzieliła pożyczki spółce zależnej Łąki Konstancińskie w kwocie 0,5 mln zł. W czerwcu 2019 r. Octava dokonała potrącenia wierzytelności z pożyczek udzielonych spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w kwocie 1.040.193 tys. zł z wkładem pieniężnym przeznaczonym na pokrycie 627 nowych udziałów, o czym szerzej w *„Opisie dokonań Grupy Kapitałowej Octava, zawartych znaczących umów”*.

W czerwcu br., w związku z umową kredytową, zawartą pomiędzy bankiem Polska Kasa Opieki S.A. i spółką zależną Łąki Konstancińskie, Octava wyraziła zgodę na ustanowienie zabezpieczeń wynikających z przedmiotowej umowy, przystępując do Umowy podporządkowania zgodnie z którą, wierzytelności Spółki zostały podporządkowane wierzytelnościom Banku z tytułu Umowy Kredytowej oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 kpc do kwoty 1,4 mln zł.

Ponadto, w okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W okresie sprawozdawczym, poza wymienionymi powyżej w punkcie *„Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach”*, nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSKACJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poza wymienionymi powyżej w punkcie *"Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach"*, w okresie sprawozdawczym, Spółka nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Poza zabezpieczeniami wynikającymi z zawarcia przez spółkę zależną Łąki Konstancińskie umowy kredytowej, o której mowa w punkcie *"Informacja o udzielonych pożyczkach, poręczeniach kredytu lub pożyczki lub udzielonych gwarancjach"*, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły inne zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do ograniczonej realizacji zidentyfikowanych zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania dodatkowych środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

Poza objęciem 627 nowych udziałów w podwyższonym kapitale spółki zależnej Łąki Konstancińskie, o czym mowa powyżej, w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w portfelu inwestycyjnym.

INNE ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

Po dacie bilansu nie wystąpiły inne zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy i Spółki.

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2019 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Podstawowymi, krótko- i średnio-terminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie oraz rozpoczęcie budowy budynku handlowo-usługowego o powierzchni ok. 2,4 tys. mkw.
- Przeprowadzenie prac projektowych obejmujących pierwszą fazę budowy centrum handlowego w Wałbrzychu, zaawansowanie procesu przygotowania budowy centrum oraz węzła komunikacyjnego na terenach Galerii 7;
- aktywny nadzór nad inwestycją w CUF oraz korzystając z przysługujących Grupie praw ochronnych, doprowadzenie CUF do rentowności operacyjnej i pełnej spłaty bądź zbycia obligacji.

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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 „Faktoria" w Konstancinie i „Wałbrzych Centrum" w Galerii 7. Ryzyka te mogą 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".

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 12 września 2019 roku

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA S.A. („Spółka”)

Zarząd Octava S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy rozszerzone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Octava S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z międzynarodowymi standardami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A., oraz wynik finansowy, oraz że półroczne Sprawozdanie z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Octava S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

_____

Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 12 września 2019 roku