

**RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ
OCTAVA S.A.
ZA OKRES
6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY
30 CZERWCA 2026 R.**

Spis treści

Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	6
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych.....	8
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	9
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów ..	10
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	10
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	11
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych	12
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	45

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane wybrane dane finansowe

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.
Przychody i straty z inwestycji	1 638	(647)	385	(153)
Pozostałe przychody operacyjne	1 277	1 213	300	287
Koszty operacyjne	(1 712)	(1 468)	(403)	(348)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 203	(902)	283	(214)
Zysk (strata) netto	1 267	(1 197)	298	(284)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Spółki	1 329	(1 225)	313	(290)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	42 786 848	42 786 848	42 786 848	42 786 848
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):	0,03	(0,03)	0,01	(0,01)
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	(0,03)	0,01	(0,01)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 473)	(1 668)	(346)	(395)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(1 852)	886	(436)	210
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	7 446	5 427	1 751	1 286
Przepływy pieniężne netto	4 121	4 645	969	1 101
	w tys. zł		w tys. EUR	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Aktywa, razem	63 376	66 927	14 751	15 834
Zobowiązania, razem	20 105	24 923	4 680	5 897
Kapitał własny, razem	43 271	42 004	10 072	9 938
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Spółki	42 666	41 337	9 931	9 780
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)	1,01	0,98	0,23	0,23
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Spółki na jedną akcję (w zł/EUR)	0,99	0,97	0,23	0,23

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

Nota 30.06.2026 31.12.2025

AKTYWA

Aktywa trwałe		47 636	49 891
Rzeczowe aktywa trwałe	11	-	-
Wartości niematerialne	13	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	12	35 574	37 909
Pożyczki udzielone	16	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	11 953	11 867
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		109	115

Aktywa obrotowe		15 740	17 036
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	15	432	8 876
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	16	3 596	569

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21	11 712	7 591
--	----	--------	-------

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		15 740	17 036
--	--	--------	--------

Aktywa, razem		63 376	66 927
----------------------	--	---------------	---------------

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	22	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		9 655	9 655
Pozostałe kapitały rezerwowe		65	65
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		28 667	27 338

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Spółki		42 666	41 337
Udziały niekontrolujące	37	605	667

Kapitał własny, razem		43 271	42 004
------------------------------	--	---------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA		20 105	24 923
---------------------	--	---------------	---------------

Zobowiązania długoterminowe		15 885	9 068
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	24	2 463	2 466
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	2 002	1 991
Pożyczki i kredyty długoterminowe	18	11 006	4 197
Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	19	-	-
Inne zobowiązania długoterminowe	23	414	414

Zobowiązania krótkoterminowe		4 220	15 855
-------------------------------------	--	--------------	---------------

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	23	664	372
Pożyczki i kredyty krótkoterminowe	18	744	8 475
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu	24	6	6
Wyemitowane krótkoterminowe instrumenty dłużne	17	2 806	6 957
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe		-	45

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane w przeznaczeniu do sprzedaży		4 220	15 855
--	--	-------	--------

Kapitał i zobowiązania razem		63 376	66 927
-------------------------------------	--	---------------	---------------

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.
Przychody i straty z inwestycji			
Przychody z tytułu odsetek	25	40	25
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		(2 246)	(672)
Pozostałe przychody z inwestycji		3 844	-
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości	26	746	657
Pozostałe przychody operacyjne		531	556
Koszty operacyjne	27		
Koszty świadczeń pracowniczych		(132)	(187)
Amortyzacja		-	-
Pozostałe koszty administracyjne		(1 064)	(1 230)
Odpis z tytułu utraty wartości należności		(454)	
Pozostałe koszty operacyjne	28	(62)	(51)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 203	(902)
Koszty/przychody finansowe (netto)	29	79	(259)
Zysk (strata) brutto		1 282	(1 161)
Podatek dochodowy	30	(15)	(36)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 267	(1 197)
Zysk (strata) netto		1 267	(1 197)
Przypisany:			
Akcjonariuszom Spółki	31	1 329	(1 225)
Udziałowcom niekontrolującym		(62)	28
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:		0,03	(0,03)
z działalności kontynuowanej		0,03	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		0,03	(0,03)
z działalności kontynuowanej		0,03	(0,03)
z działalności zaniechanej		-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów**

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	1 267	(1 197)
Inne całkowite dochody netto	-	-
Całkowite dochody ogółem	1 267	(1 197)
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Spółki	1 329	(1 225)
Udział niekontrolowany	(62)	28

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Kapitał własny przypisywany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem Kapitał własny
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	9 655	65	27 338	41 337	667	42 004
Zysk netto	-	-	-	1 329	1 329	(62)	1 267
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	-	-	-	1 329	1 329	(62)	1 267
Inne zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	1 329	1 329	(62)	1 267
Saldo na koniec okresu	4 279	9 655	65	28 667	42 666	605	43 271
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.							
Saldo na początek okresu	4 279	11 382	65	26 302	42 028	677	42 705
Zysk netto	-	-	-	(1 225)	(1 225)	28	(1 197)
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	-	-	-	(1 225)	(1 225)	28	(1 197)
Inne zmiany	-	(1 727)	-	1 713	(14)	14	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(1 727)	-	488	(1 239)	42	(1 197)
Saldo na koniec okresu	4 279	9 655	65	26 790	40 789	719	41 508

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(1 473)	(1 668)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(1 502)	(1 693)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	33	25
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	(1 469)	(1 668)
Podatek dochodowy	(4)	-
 Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	 (1 852)	 886
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(80)
Przepływy netto z wynajmu nieruchomości	1 148	966
Inne przepływy z działalności inwestycyjnej	(3 000)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	7 446	5 427
Odsetki	(327)	(287)
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	15	1 238
Wpływy z tytułu spłat pożyczek / kredytów	(1 036)	(1 489)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(4 151)	(2 244)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(126)	(126)
Wpływy z tytułu dłużnych papierów wartościowych	13 034	8 323
Inne wpływy z działalności finansowej	37	12
Przepływy pieniężne netto	4 121	4 645
 Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	 -	 -
 Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	 4 121	 4 645
 Środki pieniężne na początek okresu	 7 591	 1 630
Środki pieniężne na koniec okresu	11 712	6 275

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł

Nota 30.06.2026 31.12.2025

AKTYWA

Aktywa trwałe		21 270	22 279
Rzeczowe aktywa trwałe	1	-	-
Wartości niematerialne	2	-	-
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	4	6 598	8 069
Pożyczki udzielone	6	2 719	2 343
Długoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	11 953	11 867

Aktywa obrotowe		21 797	28 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	5	33	13
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6	-	10 607
Pożyczki udzielone	6	8 297	11 221
Krótkoterminowe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		3 006	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	8	10 461	6 358

Aktywa obrotowe bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży 21 797 28 199

Aktywa, razem **43 067** **50 478**

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy	10	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		-	-
Pozostałe kapitały		40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		34 508	41 619
Kapitał własny, razem		38 827	45 938

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe		4 038	4 413
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3	139	594
Pożyczki długoterminowe	7	3 899	3 819

Zobowiązania krótkoterminowe		202	127
Pożyczki otrzymane	7	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11	202	127

Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży 202 127

Kapitał i zobowiązania, razem **43 067** **50 478**

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z wyniku i innych całkowitych dochodów

w tys. zł

	Nota	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.
Przychody i straty z inwestycji	12		
Odpis aktualizujący wartość dłużnych instrumentów finansowych		(7 961)	-
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość dłużnych instrumentów finansowych		-	1 520
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek		(3 271)	(164)
Przychody z tytułu odsetek		478	487
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji		3 683	1 405
Przychody operacyjne			
Przychody z wynajmu nieruchomości		-	-
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Koszty operacyjne	13		
Koszty świadczeń pracowniczych		(77)	(132)
Amortyzacja		-	-
Pozostałe koszty administracyjne		(339)	(439)
Pozostałe koszty operacyjne	14	-	(3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(7 487)	2 674
Koszty/przychody finansowe (netto)	15	(80)	(117)
Zysk (strata) brutto		(7 567)	2 557
Podatek dochodowy	16	456	24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		(7 111)	2 581
Zysk (strata) netto		(7 111)	2 581
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
Podstawowy:	17	(0,17)	0,06
z działalności kontynuowanej		(0,17)	0,06
z działalności zaniechanej		-	-
Rozwodniony:		(0,17)	0,06
z działalności kontynuowanej		(0,17)	0,06
z działalności zaniechanej		-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 786 848	42 786 848
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		-	-

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

w tys. zł

Zysk (strata) netto	(7 111)	2 581
Inne całkowite dochody netto:	-	-
Całkowite dochody ogółem	(7 111)	2 581

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	Razem Kapitał własny
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	-	40	41 619	45 938
Zysk netto	-	-	-	(7 111)	(7 111)
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	-	-	-	(7 111)	(7 111)
Inne zmiany	-	-	-	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	-	-	(7 111)	(7 111)
Saldo na koniec okresu	4 279	-	40	34 508	38 827
Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.					
Saldo na początek okresu	4 279	1 727	40	36 682	42 728
Zysk netto	-	-	-	2 581	2 581
Inne dochody całkowite	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.	-	-	-	2 581	2 581
Inne zmiany	-	(1 727)	-	1 727	-
Zwiększenie (zmniejszenie) wartości kapitału własnego	-	(1 727)	-	4 308	2 581
Saldo na koniec okresu	4 279	-	40	40 990	45 309

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych

w tys. zł	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 r.	Za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	7 103	3 636
Splata wartości nominalnej obligacji	7 715	2 176
Splaty udzielonych pożyczek/kredytów	-	2 850
Wpływy z tytułu pożyczek / kredytów	(285)	(789)
Pozostałe przepływy - pozostałe wydatki na działalność operacyjną	(361)	(626)
Inne wpływy gotówkowe z działalności operacyjnej	34	25
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	7 103	3 636
Podatek dochodowy	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-	1 000
Kredyty i pożyczki otrzymane	-	1 000
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(3 000)	-
Lokata terminowa	(3 000)	-
Przepływy pieniężne netto	4 103	4 636
Skutki zmian kursów wymiany, które dotyczą środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 103	4 636
Środki pieniężne na początek okresu	6 358	521
Środki pieniężne na koniec okresu	10 461	5 157

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Podstawowe dane

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

Nazwa jednostki dominującej lub inne dane identyfikacyjne: Octava S.A.

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

Forma prawna: spółka akcyjna

Państwo rejestracji: Polska

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

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

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

Przedmiotem działalności Spółki jest:

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest śródrocznym skróconym sprawozdaniem skonsolidowanym, które zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 30 czerwca 2026 r. następujące podmioty (udział bezpośredni):

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawiał się następująco:

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

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2025 r. przedstawiał się następująco:

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

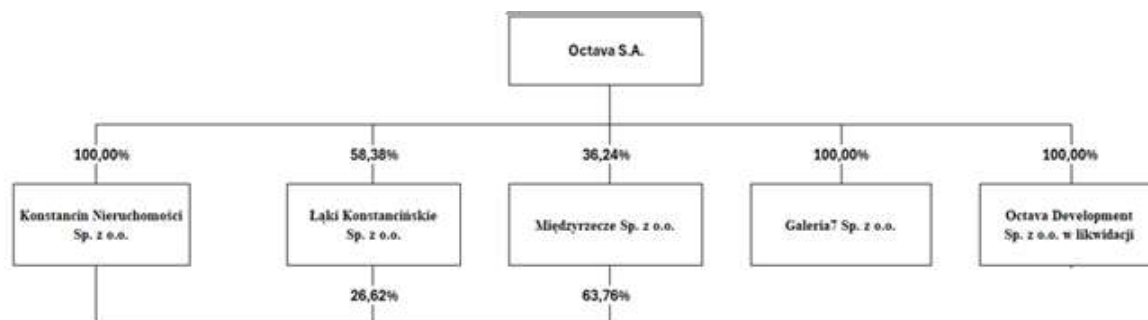
2 Ujawnienia do konsolidacji

Konsolidacja podmiotów wchodzących w skład Grupy została dokonana metodą pełną.

W dniu 10 maja 2024 podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podjęto uchwałę o postawieniu w stan likwidacji spółkę Octava Development Sp. z o.o. Likwidatorem spółki jest Pani Agnieszka Słowik. Postawienie spółki Octava Development Sp. z o.o. w stan likwidacji nie spowoduje utraty płynności finansowej przez GK Octava S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości i nie wpływa również na założenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej. Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji na mocy umowy zawartej w 2023 roku dokonała w I kwartale 2024 roku nabycia akcji spółki CMB – Centrum Mall Bydgoszcz Sp. z o.o. Spółka na nabyła 3 udziały o wartości 300 zł, które stanowiły 5% udziałów w kapitale spółki. Udziały te zostały sprzedane w I połowie 2026 roku.

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.



3 Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 9 września 2026 r.

4 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Zarząd Octava S.A.

W 2026 roku skład Zarządu nie uległ zmianie. Skład Zarządu Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 9 września 2026 roku przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Octava S.A.

Skład Rady Nadzorczej za I półrocze 2026 roku nie zmienił się, jednak zmiana nastąpiła przed zatwierdzeniem niniejszego sprawozdania. W dniu 26 sierpnia 2026 roku p. Andrzej Sokolewicz zmarł i jednocześnie uległa zakończeniu jego kadencja. Skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2026 – 30 czerwca 2026
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2026 – 30 czerwca 2026
Bogdan Kryca	1 stycznia 2026 – 30 czerwca 2026
Piotr Szczepiórkowski	1 stycznia 2026 – 30 czerwca 2026
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2026 – 30 czerwca 2026

5 Podstawa sporządzenia

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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. z 2025 r. poz. 755).

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

Walutą funkcjonalną do sprawozdania finansowego jest polski złoty. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego: półrocze 2026 – 4,2522 zł/EUR, półrocze 2025 – 4,2208 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,2963 zł/EUR na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz 4,2267 zł/EUR na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

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

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

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

Standardy i interpretacje oraz zmiany do standardów i interpretacji, które zostały zastosowane w roku obrotowym 2026

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej (UE) zostały po raz pierwszy zastosowane w sprawozdaniu finansowym Grupy za 2026 rok:

Coroczne poprawki do standardów MSSF (vol. 11, zatwierdzone w UE w dniu 9 lipca 2025 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później), obejmujące zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe; ujawnianie informacji”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe; ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”: metoda kosztowa.

- **Poprawki do klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (zmiany do MSSF 9 i MSSF 7)**, zatwierdzone w UE w dniu 27 maja 2025 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),
- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od sił natury (zmiany do MSSF 9 i MSSF 7)**, zatwierdzone w UE w dniu 30 czerwca 2025 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później),

Wyżej wymienione zmiany do standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2026 rok.

Standardy i interpretacje oraz zmiany do standardów i interpretacji, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale nie weszły w życie i nie zostały przyjęte przez Grupę do wcześniejszego zastosowania

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie, a Grupa nie zdecydowała się na ich wcześniejsze zastosowanie:

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie w sprawozdaniach finansowych”** (zatwierdzony w UE w dniu 13 lutego 2026 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później).

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

Grupa prowadzi prace związane z wdrożeniem MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniu finansowym”, który będzie miał zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa jest na etapie analizy wpływu wymogów standardu na sprawozdawczość finansową.

Główne obszary potencjalnego wpływu MSSF 18 obejmują w szczególności sposób prezentacji rachunku zysków i strat, w tym klasyfikację przychodów i kosztów oraz prezentację wymaganych sum częściowych, a także zakres i sposób ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Grupa analizuje również wpływ standardu na stosowane alternatywne miary wyników zarządczych (Management Performance Measures - MPM), w zakresie w jakim występują, oraz związane z tym wymogi dotyczące ich prezentacji i ujawnień. Ocenie podlegają również nowe wymogi dotyczące agregacji i dezagregacji informacji.

Na obecnym etapie Grupa oczekuje przede wszystkim zmian o charakterze prezentacyjnym i ujawnieniowym. Grupa analizuje również potencjalny wpływ MSSF 18 na stosowane wskaźniki zarządcze oraz komunikację zewnętrzną. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zidentyfikowano istotnego wpływu standardu na wartości prezentowane w sprawozdaniu finansowym, a ostateczny zakres zmian zostanie określony w toku dalszych prac wdrożeniowych.

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

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

- **MSSF 19 „Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**, wydany 9 maja 2024 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- **Poprawki do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji”**, wydane 13 listopada 2025 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- **Poprawki do MSSF 19 „Jednostki zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**, wydane 21 sierpnia 2025 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- **Poprawki do opcji wyceny w wartości godziwej w MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach**, wydane 26 czerwca 2026 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- **MSSF 20 „Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne”**, wydany 27 maja 2026 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 roku lub później).

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

7 Zasady rachunkowości stosowane w Grupie Kapitałowej oraz w Spółce

(a) Konsolidacja

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

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

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

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

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

(b) Udziały niekontrolujące

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

(c) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji.

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

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

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

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

Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym nastąpiła zmiana. W rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Octava S.A. wartość zaprezentowana jest w pozycji: Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji.

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

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

Późniejsze nakłady są aktywowane tylko wtedy, gdy Grupa oczekuje prawdopodobnych przyszłych korzyści ekonomicznych a także gdy można wiarygodnie wycenić dodatkowe nakłady.

Wszelkie inne koszty napraw i utrzymania nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

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

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

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

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

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

(d) Wartości niematerialne

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

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych są odnoszone w ciężar kosztów bieżącego okresu.

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

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

(e) Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

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

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

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

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

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

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

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

- budynki biurowe - 2,5%.

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

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

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

(f) Aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

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

(g) Aktywa finansowe

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

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Grupa dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do otrzymania jedynie

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

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.

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

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

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

(h) Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Dodatkowy zysk / strata zostaje wykazany w rachunku zysków i strat netto w terminie wymagalności. W przypadku kontraktu, którego obecnie stroną jest Grupa efekt transakcji rozliczany jest co miesiąc przez korektę kwoty odsetek. Zobowiązania finansowe, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

(i) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu.

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

(j) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

(k) Kredyty i pożyczki

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

(l) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

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

(m) Kapitał własny

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

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

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

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

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

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

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

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

(o) Rezerwy

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

(p) Ujmowanie przychodów

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

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

(a) Sprzedaż produktów

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

(b) Przychody z tytułu najmu

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

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

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

(c) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek.

(d) Przychody z tytułu dywidend

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

(r) Dywidendy

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

(s) Ustalanie wartości godziwej

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

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i zobowiązań pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

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

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

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

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

(t) Zysk/strata przypadająca na jedną akcję

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

(u) Opis zasad rachunkowości w odniesieniu do przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych przedstawia informacje na temat przepływów pieniężnych zaistniałych w ciągu okresu, w podziale na działalność operacyjną, inwestycyjną i finansową. Jednostka prezentuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej w sposób najbardziej odpowiedni dla rodzaju prowadzonej przez nią działalności.

Klasyfikacja oparta na rodzajach działalności dostarcza informacje, które pozwalają na dokonanie oceny wpływu tychże działalności na sytuację finansową jednostki oraz na kwotę środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych. Informacje te mogą zostać także wykorzystane przy ocenie związków zachodzących między poszczególnymi rodzajami działalności.

(v) Świadczenia pracownicze

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

(w) Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami Grupy zostały zawarte na warunkach rynkowych.

(x) Segment działalności

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

8 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

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

Ryzyko stopy procentowej związane jest przede wszystkim z posiadanymi przez Grupę aktywami i zobowiązaniami finansowymi oprocentowanymi według zmiennej stopy procentowej, opartej m.in. na stawce WIBOR 3M. Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą wpływać odpowiednio na wysokość przychodów i kosztów finansowych Grupy. Ze względu na skalę ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej, wpływ zmian stóp procentowych na jej sytuację finansową jest ograniczony.

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

9 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia Sprawozdania finansowego oparte są na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizy przyszłych zdarzeń, których prawdopodobieństwo zajścia, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, jest istotne.

Jednym z najważniejszych szacunków i ocen przyjętych na potrzeby sporządzania sprawozdania finansowego jest określenie wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustala się w oparciu o wyceny tychże nieruchomości sporządzone przez renomowanych rzeczoznawców majątkowych. Wycena rzeczoznawcy majątkowego może zostać skorygowana w celu uwzględnienia dodatkowych okoliczności wpływających na wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu wyżej wymienionych szacunków.

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

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Spółki). Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów operacyjnych. Zasady rachunkowości segmentu są identyczne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przez Grupę.

Na dzień przyjęcia niniejszych zasad rachunkowości, jedynym segmentem sprawozdawczym jest działalność inwestycji w nieruchomości.

(b) Sprawozdawczość według segmentów geograficznych

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

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

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostale	Razem
Stan na 01.01.2025					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2025	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2025					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Reklasyfikacja	-	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026					
Stan na 01.01.2026	-	-	-	-	-
Zakup	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2026	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2026					
Wartość brutto	-	-	220	-	220
Skumulowana amortyzacja	-	-	(220)	-	(220)
Wartość netto	-	-	-	-	-

12. Nieruchomości inwestycyjne

12.1. Nieruchomości inwestycyjne

	30.06.2026	31.12.2025
Stan na początek okresu	37 909	34 989
Darowizna działki	-	-
Zysk/strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	(2 332)	2 926
Poniesione nakłady	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(3)	(6)
Stan na koniec okresu	35 574	37 909

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

	Międzyrzecze Sp. z o. o.	Galeria7 Sp. z o. o.	Łąki Konstancińskie Sp. z o. o.
Lokalizacja	Konstancin - Jeziorna, ul. Warszawska	Wałbrzych, ul. Lubelska	Konstancin - Jeziorna, Al. Wojska Polskiego
Typ nieruchomości	Grunt inwestycyjny	Grunty inwestycyjne + lokale mieszkalne i niemieszkalne	Grunty inwestycyjne + budynek biurowo usługowy
Rok wyceny	2026	2026	2026
Rzeczoznawca	Newmark Polska sp. z o.o.	Newmark Polska sp. z o.o.	Newmark Polska sp. z o. o.
Metoda wyceny	Metoda porównawcza	Metoda porównawcza	Metoda inwestycyjna i technika kapitalizacji prostej
Poziom hierarchii	poziom II	poziom II	poziom II
Wartość z wyceny	3 040	8 450	21 615
Przeszacowanie	-	-	-
nieruchomości do			
wartości godziwej			
Poniesione nakłady	-	-	-
zwiększające wartość			
Wartość na 30.06.2026	3 040	8 450	21 615

W dniu 28 stycznia 2026 roku Grupa Kapitałowa Octava S.A. dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w spółce Łąki Konstancińskie oraz Międzyrzecze. Data określenia wartości nastąpiła 31 października 2025 roku. Z kolei w dniu 29 lipca 2026 Grupa Kapitałowa dokonała wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych w spółce Galeria7 Spółka z o.o. Data określenia wartości nastąpiła na 25 czerwca 2026 roku.

Wycena nieruchomości z portfela Grupy Octava S.A. została przedstawiona na podstawie wartości wykazanej w operatach szacunkowych przygotowanych przez profesjonalnego i licencjonowanego rzeczoznawcę.

Nieruchomość spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy ul. Warszawskiej wycenił w styczniu 2026 roku niezależny rzeczoznawca majątkowy metodą porównawczą. Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu na 602,30 zł/m² oraz dla terenów zielonych przyjęto cenę 10,74 zł/m².

Nieruchomość spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. znajdującą się w Konstancinie-Jeziornie przy Al. Wojska Polskiego wycenił niezależny rzeczoznawca majątkowy w sporządzonym w 2026 roku operacie szacunkowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej.

Na podstawie analiz transakcji przeprowadzonych w okolicy ww. nieruchomości ustaloną średnią skorygowaną cenę gruntu wraz z budynkiem na 6 347,00 zł/m², cenę gruntu o przeznaczeniu mpzp 12U na 669,10 zł/m² oraz dla terenów o przeznaczeniu w mpzp 1Zn, 2Zn, 4Ws przyjęto cenę 6,10 zł/m².

Nieruchomość spółki Galeria7 Sp. z o.o. znajdującą się w Wałbrzychu została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego metodą porównawczą. Na podstawie analizy podobnych nieruchomości gruntowych w rejonie Wałbrzycha, rzeczoznawca przyjął średnią skorygowaną cenę 276 zł/m².

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

Analiza rzeczoznawcy nie uwzględnia potencjału inwestycyjnego nieruchomości i możliwości wybudowania centrum handlowego oraz otrzymywania czynszów z najmu. Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na zmianę wartości godziwej nieruchomości w stosunku do ostatnio sporządzonej wyceny.

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

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

Zmiany w prawach użytkowania gruntów za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2026 roku oraz 31.12.2025 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2026	31.12.2025
Saldo na BO	2 472	2 478
Wycena do wartości godziwej prawa do użytkowania	(3)	(6)
Saldo na BZ	2 469	2 472

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okresy sprawozdawcze zakończone 30.06.2026 roku oraz 31.12.2025 roku przedstawiały się następująco:

	30.06.2026	31.12.2025
Saldo na BO	2 472	2 478
Płatności użytkowania wieczystego	(126)	(126)
Zmiana naliczonych odsetek	123	120
Saldo na BZ	2 469	2 472

Grupa dokonała opłat za użytkowanie wieczyste z góry za cały okres w łącznej kwocie 126 tys. zł. Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne. W celu obliczenia stóp dyskonta na potrzeby MSSF 16 Grupa przyjęła, że stopa dyskonta powinna odzwierciedlać koszty finansowania, jakie byłoby zaciągnięte na zakup przedmiotu podlegającego leasingowi. W celu oszacowania wysokości stopy dyskonta Grupa wzięła pod uwagę rodzaj, czas trwania oraz potencjalną marżę, jaką zapłaciłaby na rzecz instytucji finansowych celem uzyskania finansowania. Zastosowana przez Grupę stopa dyskonta wynosi 4,84%. Grupa skorzystała z uproszczenia przewidzianego w MSSF 16, przez zastosowanie jednej stopy dyskontowej do portfela umów leasingowych o podobnych cechach.

Okres leasingu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne będzie trwał do 2089 roku. Grupa jako leasingobiorca użytkuje także powierzchnie biurowe na podstawie umów leasingu operacyjnego. Grupa skorzystała z przewidzianych w standardzie uproszczeń dla leasingów aktywów nisko cennych. Przyjmuje się, że poniższe kwoty są uznane za niskocenne. Opłaty leasingowe w takiej sytuacji ujmuje się jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Umowa najmu powierzchni biurowej

	Oplata za rok 2026
Galeria7 Sp. z o.o.	1
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1
Międzyrzecze Sp. z o.o.	1
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	1
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	1
Octava S.A.	14

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2025			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025			
Stan na 01.01.2025	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 31.12.2025	-	-	-
Stan na 31.12.2025			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026			
Stan na 01.01.2026	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2026	-	-	-
Stan na 30.06.2026			
Wartość brutto	49	2	51
Skumulowana amortyzacja	(49)	(2)	(51)
Wartość netto	-	-	-

14. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	106	26
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	44	104
	150	130
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	1 762	1 752
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	389	369
	2 151	2 121

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe - odsetki naliczone	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	-	27	21	110	158
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	(6)	44	(66)	(28)
Stan na 31.12.2025	-	27	65	44	130

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

Stan na 01.01.2026	-	27	65	38	130
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	2	11	7	20
Stan na 30.06.2026	-	29	76	45	150

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Odpis aktualizujący	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	1 944	-	9	-	1 953
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	166	-	-	2	168
Stan na 31.12.2025	2 110	-	9	2	2 121
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026					
Stan na 01.01.2026	2 110	-	9	2	2 121
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	15	-	(7)	23	31
Stan na 30.06.2026	2 125	-	2	25	2 152

	Ogółem	w tym: z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2025	2 121	359	1 762
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2026	2 152	375	1 777
Podatek odroczoney – stan bilansowy na 31.12.2025	1 991	359	1 632
Podatek odroczoney – stan bilansowy na 30.06.2026	2 002	375	1 627

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

	30.06.2026	31.12.2025
Należności handlowe	38	8 662
Należności pozostałe	-	-
Należności z tytułu podatków	124	149
Należności netto	162	8 811
Rozliczenia międzyokresowe	270	65
Razem	432	8 876
Część krótkoterminowa	432	8 876
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**
16. Aktywa finansowe
16.1 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2026	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 286	5 416
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	57	257
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	632	6 280
Razem		9 978	1 975	11 953

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2025	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 247	5 377
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	55	255
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	587	6 235
Razem		9 978	1 889	11 867

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2026 roku jest oficjalna wycena dokonana w czerwcu 2026 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI. Wycena certyfikatu inwestycyjnego dokonywana jest w oparciu o procedury i modele wycen Towarzystwa zarządzającego funduszem i na podstawie danych dostępnych na dzień wyceny. Fundusz OCTAVA FIZAN jest funduszem, którego polityką inwestycyjną jest nabywanie instrumentów finansowych emitowanych przez spółki sektora nieruchomości komercyjnych.

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

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

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

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

16.2 Pożyczki udzielone

	30.06.2026	31.12.2025
Centrum Usług Finansowych „Drukarnia” Sp. z o.o.	590	569
	590	569
Część krótkoterminowa	590	569
Część długoterminowa:	-	-
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
	590	569

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

16.3 Lokaty terminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Lokata terminowa w tym:	3 006	-
Odsetki naliczone od lokaty	6	-
	3 006	-
Część krótkoterminowa	3 006	-
Część długoterminowa:	-	-
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
	3 006	-

W dniu 22 kwietnia 2026 roku spółka Octava S.A. zawiązała lokatę terminową, której termin zapadalności przypada na 22 października 2026 roku. Lokata jest o oprocentowaniu stałym wynoszącym 1,13%.

17. Dłużne Instrumenty finansowe - zobowiązania:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	30.06.2026	31.12.2025
Obligacje serii C - obligacje Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	6,5%	8 270	8 270	2 334	5 414
Obligacje serii C - obligacje Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	6,5%	2 058	2 070	472	1543
			10 340	2 806	6 957

Na mocy zawartych porozumień z obligatariuszami, wartość godziwa zobowiązania odzwierciedla udział obligatariusza w zakładanych zyskach z inwestycji CUF. Obligacje wyceniane są do wartości godziwej przez wynik finansowy.

18. Otrzymane pożyczki i kredyty

	30.06.2026	31.12.2025
Bank Pekao S.A.	6 991	7 141
Dominum Capital Sp. z o.o.	55	61
Feder Sp. z o.o.	407	378
GS NOVA Sp. z o.o.	398	1 272
Octa OPT Sp. z o.o. (dawniej: Petrol Holding)	3 899	3 820
	11 750	12 672
Część krótkoterminowa	744	8 475
Część długoterminowa:	11 006	4 197
od 1 roku do 2 lat	4 941	4 197
od 2 do 5 lat	6 065	-
	11 750	12 672

Octava S.A. (pożyczkobiorca) w dniu 14 grudnia 2023 roku zawarła umowę pożyczki z Octa OPT Sp. z o.o. dawniej: Petrol Holding Sp. z o.o.(pożyczkodawca). Kwota pożyczki wskazana na umowie wynosi 2,5 mln zł. Pożyczka została wypłacona w transzach według zapotrzebowania pożyczkobiorcy. Pierwsza transza została wypłacona 8

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

maja 2024 w kwocie 1 mln zł. Druga transza została wypłacona 1 lipca 2024 roku w wysokości 1 mln zł i ostatnia transza w ramach zawartej pożyczki została wypłacona 15 listopada 2024 roku. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej WIBOR 3M + marża 2,8%. Termin spłaty został wydłużony aneksem zawartym 2 lutego 2026 roku i przypada na 31 grudnia 2027 roku.

Spółka Łąki Konstancińskie w 2026 roku przedłużyła umowę kredytową z bankiem Pekao. Termin spłaty przypada na 30 czerwca 2031.

19. Inne zobowiązania finansowe
Długoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Wycena SWAP	-	-
	-	-

Krótkoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Wycena SWAP	-	45
	-	45

Grupa wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Na dzień 30 czerwca 2026 wraz z zakończeniem pierwotnej umowy kredytowej spółka Łąki Konstancińskie nie posiada już instrumentu IRS, poprzednie wyceny SWAP zostały wycofane.

20. Analiza wrażliwości

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

21. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie	3	3
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	1 709	2 088
Krótkoterminowe depozyty bankowe	10 000	5 500
Razem	11 712	7 591
<i>w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	593	663

22. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2026 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 2026:

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
23. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu depozytów	414	414
	414	414
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	174	136
Zobowiązania z tytułu podatków	194	4
Rozliczenia międzyokresowe	296	232
Razem	664	372
Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	664	372
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	414	414

24. Zobowiązanie z tytułu leasingu

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	2 463	2 466
Razem	2 463	2 466
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	6	6
Razem	6	6
Zobowiązania		
Część krótkoterminowa	6	6
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	6	6
od 2 do 5 lat	21	21
Powyżej 5 lat	2 436	2 439

25. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2026	30.06.2025
Przychody z tytułu odsetek	40	25
Pozostałe przychody z inwestycji	3 844	-
<i>Odwrocenie odpisu na odsetki od obligacji w Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji</i>	3 844	-
Zyski/straty ze sprzedaży gruntów w jednostkach zależnych	-	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji, w tym:	(2 246)	(672)
<i>Zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych</i>	86	86
<i>Wycena zobowiązań z tytułu obligacji do wartości bieżącej</i>	-	(758)
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnej</i>	(2 332)	
	1 638	(647)

26. Pozostałe przychody operacyjne

	30.06.2026	30.06.2025
Przychody z wynajmu nieruchomości	746	657
Inne	531	556
Razem	1 277	1 213

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Przychody ze sprzedaży uzyskane przez Grupę obejmują między innymi:	30.06.2026	30.06.2025
- przychody z tyt. dzierżawy gruntu osiągnane przez Łąki Konstancińskie	38	37
- przychody z tytułu najmu osiągnane przez Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	682	595
- przychody Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	530	-
- przychody z tytułu dzierżawy gruntu osiągnane przez Międzyrzecze Sp. z o.o.	27	25
- rozwiązanie rezerwy na koszty sądowe w spółce Łąki Konstancińskie	-	556
	1 277	1 213

27. Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	30.06.2026	30.06.2025
Koszty świadczeń pracowniczych	(132)	(187)
Odpis z tytułu utraty wartości należności	(454)	-
Amortyzacja	-	-
Pozostałe koszty administracyjne w tym:	(1 064)	(1 230)
<i>Usługi prawne</i>	(116)	(116)
<i>Usługi obce</i>	(754)	(754)
<i>Zużycie materiałów i energii</i>	(19)	(19)
<i>Podatki i opłaty</i>	(175)	(279)
<i>Pozostałe</i>	-	(62)
	(1 650)	(1 417)

28. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2026	30.06.2025
Pozostałe w tym:	(62)	(51)
Odpis aktualizujący należności w spółce Łąki Konstancińskie	-	(12)
Spisanie należności Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	(32)	-
Pozostałe koszty - inne	(30)	-
Pozostałe koszty dot. obligacji	-	(39)
	(62)	(51)

29. Przychody/Koszty finansowe netto

Koszty/przychody finansowe netto	30.06.2026	30.06.2025
Odsetki zapłacone	(258)	(286)
Odsetki naliczone	(97)	(186)
Odsetki należne	54	16
Wycena instrumentów finansowych IRS	44	112
Koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu	(60)	(60)
Aktualizacja wartości aktywa z tytułu leasingu	(3)	(3)
Wycena obligacji	525	148
Pozostałe w tym:	(126)	-
<i>Prowizja bankowa od kredytu Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.</i>	(126)	-
	79	(259)

30. Podatek dochodowy

	30.06.2026	30.06.2025
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	(15)	(36)
	(15)	(36)

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

	30.06.2026	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	5 034	(3 752)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	(5 135)	(1 269)
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(10 045)	(489)
Przychody podatkowe, nie stanowiące przychodów księgowych	-	21
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	4 913	(911)
Koszty podatkowe, nie stanowiące kosztów księgowych	-	(4 360)
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(110)
Przejściowe różnice	(3)	4 580
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(101)	(5 021)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

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

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

	30.06.2026	30.06.2025
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,03	(0,03)
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Spółki	1 329	(1 225)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848

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

32. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej

	30.06.2026	30.06.2025
Przeciętne zatrudnienie	-	-
Wynagrodzenie dla Zarządu	58	57
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	55

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

33. Zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy

W dniu 20 czerwca 2018 roku została zawarta Umowa Opcji pomiędzy Octava S.A., Konstancin-Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., a potencjalnymi inwestorami w Spółce, mające na celu ich zaangażowanie w zwiększenie potencjału inwestycyjnego na terenach Spółki.

Spółka z Grupy Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytowej nr 7/2019 z bankiem Pekao S.A., która dotyczy kredytu nieodnawialnego jako zabezpieczenie kredytu ustalona została:

- 1) hipoteka 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł na działkach 5/1 oraz 5/3; księga wieczysta nr WA5M/00269147/7.
- 2) sporządzone oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego w trybie artykułu 777 paragraf 1 pkt 4 i 5 KPC.
- 3) potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej CAR finansowanej nieruchomości.
- 4) potwierdzona cesja praw/wierzytelności z kontraktu budowlanego z Generalnym Wykonawcą i związanych z nimi gwarancji wykonawczych i podwykonawczych
- 5) potwierdzona cesja praw/wierzytelności z umów najmu
- 6) potwierdzona cesja praw/wierzytelności polisy ubezpieczeniowej finansowanej nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych, na sumę nie niższą od tej określonej w operacie szacunkowym
- 7) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- 8) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł.
- 9) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł, wraz z pełnomocnictwem i blokadą warunkową i bezwarunkową na tych rachunkach.
- 10) umowa wsparcia przekroczenia kosztów w wysokości minimum 10% wartości Budżetu Projektu zawartą przez Kredytobiorcę, Bank i Octava S.A. jako gwarant lub sponsor obowiązująca do czasu uzyskania PnU i rozliczenia wszystkich kosztów związanych z budową obiektu potwierdzonego przez BIN.
- 11) umowa podporządkowania płatności z tytułu zobowiązań o charakterze finansowym wobec wszystkich podmiotów wraz z cesją praw z pożyczek podporządkowanych, przy czym terminy zapadalności tych pożyczek muszą być dłuższe niż zapadalność II transzy.
- 12) oświadczenie o poddaniu się egzekucji: Zastawcy w formie aktu notarialnego do 150% kwoty przyznanego kredytu tj. 13 200 tys. zł. I Gwaranta w formie aktu notarialnego do 100% udzielonego wsparcia tj. 1 408,7 tys. zł.

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

Zarząd GK Octava S.A. informuje, że w dniu 30 czerwca 2026 r. spółka zależna Łąki Konstancińskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła z Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna („Bank”) aneks do umowy kredytu inwestycyjnego.

Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 30 czerwca 2031 roku. Ponadto, zapisy aneksu przewidują zgodę Banku na zwolnienie hipoteki w odniesieniu do wydzielonego w przyszłości znaczącego fragmentu działki (o pow. ok. 20 ha z posiadanych przez Spółkę ponad 22 ha), który może zostać zbyty na rzecz Gminy Konstancin-Jeziorna. Postanowienie to zostało zawarte, w związku ze wstępnymi uzgodnieniami pomiędzy Spółką i Gminą Konstancin-Jeziorna, obejmującymi intencję stron dot. zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży wydzielonej działki, pod warunkiem złożenia przez Spółkę wniosku o zaopiniowanie projektu podziału oraz wykreślenie obciążeń hipotecznych w odniesieniu do zbywanej działki.

Bank wyraził zgodę na wykreślenie zabezpieczeń hipotecznych pod alternatywnym warunkiem spełnienia wskaźników operacyjnych przez Spółkę lub złożenia przez nią zabezpieczającego depozytu gotówkowego. Pozostałe zapisy aneksu nie odbiegają od standardowych warunków przewidzianych dla tego typu umów.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

34. Instrumenty finansowe

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2026 r.				
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	11 953	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	109	-	-
Długoterm. instrumenty finansowe razem	11 953	109	-	-
KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2026 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	11 712	-	-
Lokaty terminowe	-	3 006	-	-
Pożyczki udzielone	-	590	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	1 063	-	-
Krótk. instrumenty finansowe razem	-	16 371	-	-
DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2025 r.				
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	11 867	-	-	-
Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	-	115	-	-
Dł. instrumenty finansowe razem	11 867	115	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowany m koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
--	---	---	--	------------------------

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	7 591	-	-
Pożyczki udzielone	-	569	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	8 876	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	17 036	-	-

**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 30.06.2026 r.

Zobowiązania długoterminowe:

Kredyty, pożyczki	-	11 006	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	2 463
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	414	-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	664	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	6
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	744	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	2 806	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	2 806	12 828	2 469

Stan na dzień 31.12.2025 r.

Zobowiązania długoterminowe:

Kredyty, pożyczki	-	4 197	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	2 466
Pozostałe zobowiązania	-	414	-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	136	4
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	6
Zobowiązania z instrumentów finansowych IRS	45	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	8 475	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	6 957	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	232	-
Instrumenty finansowe razem	7 002	13 454	2 476

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

35. Ryzyka działalności Grupy

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

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

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

Ryzyko walutowe – występuje w odniesieniu do środków pieniężnych na rachunku w EUR. Obecnie Grupa stara się nie prowadzić rozliczeń w innych walutach niż EUR.

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Grupy jest nieznaczna, gdyż wyemitowane dłużne instrumenty finansowe mają stałe oprocentowanie.

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

Do czynników tych zaliczyć należy:

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

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

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

- Ryzyko braku lub ograniczonego dostępu do finansowania kapitałowego lub bankowego w odniesieniu do projektów deweloperskich przygotowywanych przez Grupę, w szczególności „Wałbrzych Centrum” w Galerii7,
- Ryzyko związane z możliwościami wynajmu i cenami najmu powierzchni w „Faktoria” (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.)

36. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 30.06.2026

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

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Na dzień 31.12.2025

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

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi:

Pozostałe koszty:

	30.06.2026	31.12.2025
Onyx Asset Management Sp. z o. o.	8	15
Octa OPT Sp. z o.o. (Petrol Holding Sp. z o.o.)	80	239
	88	254

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

37. Udział niekontrolowany

	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał mniejszości	605	677
Zysk/strata przypadająca na udziały niekontrolowane	(62)	(24)

Udziałowcem mniejszościowym w spółce zależnej Łąki Konstancińskie jest spółka Feder Sp. z o.o., która poprzez 2.145 udziałów posiada 15% głosów i udziałów w spółce.

38. Polityka zarządzania kapitałem

Grupa zarządza kapitałem poprzez stosowanie zrównoważonej polityki finansowej, której celem jest dostarczanie odpowiednich środków finansowych na rozwój biznesowy przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania i płynności finansowej. Przyjęta przez Grupę praktyka zarządzania kapitałem narzuca utrzymywanie dyscypliny finansowej, zapewniając jednocześnie odpowiednią elastyczność niezbędną do zachowania rentownego rozwoju oraz do realizacji dystrybucji zysku wypracowanego przez Spółkę. Nie istnieją zewnętrzne ograniczenia w dystrybucji kapitału, poza tym, że zgodnie z Kodeksem spółek handlowych spółka jest zobowiązana do przekazywania 8% zysków na kapitał zapasowy do czasu osiągnięcia wartości kapitału zapasowego w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego. Grupa zrealizowała ten poziom w poprzednich latach.

Wysokość kapitałów Spółki możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 38 387 tys. zł

39. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wypłacone	Należne
Przegląd półrocznego sprawozdania finansowego za rok 2026	54	-	54
Przegląd półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2026	27	-	27
Wynagrodzenie firmy audytorskiej razem	81	-	81

40. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2025	Przepływy pieniężne	Zwiększenia/ Zmniejszenia	Zmiany w wartości godziwej	30.06.2026
Dłużne instrumenty finansowe	6 957	(4 151)	-	-	2 806
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 472	(126)	126	(3)	2 469

41. Przepływy z działalności operacyjnej ujęte metodą pośrednią

Rachunek przepływów pieniężnych		
	30.06.2026	30.06.2025
(metoda pośrednia), w zł		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 282	(1 161)
Korekty:	(2 755)	(508)
Amortyzacja	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	2 246	672
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczony	11	36
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	8 444	7 444
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	292	143
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu rozliczeń międzyokresowych	45	(34)
Inne w tym:	(13 793)	(8 769)
<i>Reklasyfikacja wpływów/Sprzedaż obligacji OD-CUF</i>	<i>(13 854)</i>	<i>(7 957)</i>
<i>Wycena obligacji do wartości bieżącej i Certyfikatów Inwestycyjnych</i>	<i>-</i>	<i>(758)</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>61</i>	<i>(54)</i>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 473)	(1 669)

42. Wpływ czynników makroekonomicznych na działalność Grupy

W 2026 roku zaobserwowane jest wyhamowanie inflacji, które przyczyniło się do poprawy przewidywalności warunków prowadzenia działalności oraz ograniczenia tempa wzrostu kosztów. Jednocześnie, pomimo spadku dynamiki cen, poziom kosztów pozostaje wyższy niż w okresach wcześniejszych, co nadal wpływa na działalność operacyjną Grupy.

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

Zdaniem Zarządu zmiana poziomu inflacji w analizowanym okresie nie ma istotnego wpływu na zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

43. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

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

W dniu 5 grudnia 2025 roku Spółka Galeria7 Sp. z o.o. wniosła do Sądu pozew przeciwko Spółce Eudeco Investment Wałbrzych Sp. z o.o. (dawniej Frascaro Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty 500 tys. zł tytułem kary umownej. Roszczenie wynika z niewywiązania się przez kontrahenta z warunków przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 23 czerwca 2022 roku (wraz z późniejszymi aneksami). W związku z niedopełnieniem obowiązków umownych przez drugą stronę, Spółka w dniu 17 listopada 2025 roku skutecznie odstąpiła od przedmiotowej umowy, co zgodnie z jej zapisami uprawnia Spółkę do dochodzenia kary umownej. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, ze względu na wczesny etap postępowania, Spółka traktuje dochodzoną kwotę jako należność warunkową.

44. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zarząd Octava S.A. informuje, że w dniu 10 sierpnia 2026 r. spółka zależna Łąki Konstancińskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła z Gminą Konstancin-Jeziorna przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Na mocy Umowy Przedwstępnej Łąki Konstancińskie zobowiązały się do sprzedaży na rzecz Gminy projektowanej działki o powierzchni ok. 21 ha, wydzielonej z nieruchomości należącej do Spółki za kwotę 6 mln złotych brutto. Umowa Przedwstępna określa warunki sprzedaży nieruchomości, od wykonania których uzależnione jest zawarcie i wykonanie umowy przyrzeczonej, do których zaliczają się m.in. podział nieruchomości, zwolnienie przedmiotowej działki spod obciążenia hipotecznego oraz zgodę Skarbu Państwa na wydzielenie z księgi wieczystej zbywanej

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

działki i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. Ponadto, umowa dopuszcza sytuację, w której sprzedająca Spółka ma prawo odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozostałe zapisy nie odbiegają od standardowych warunków przewidzianych dla tego typu transakcji.

W dniu 31 lipca 2026 spółka Octava S.A. spłaciła swoje zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółki Octa OPT.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce powiązanej Galeria7 Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. zł. Pożyczka oprocentowana jest według stopy WIBOR3M (3,84%) +2% marży. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2027 roku.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła celowej pożyczki spółce Łąki Konstancińskie w kwocie 3 mln zł. Oprocentowanie roczne pożyczki wynosi WIBOR3M + 2% marży. Spłata ma nastąpić do końca 2030 roku.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2025					
Wartość brutto	-	-	20	-	20
Likwidacja	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja	-	-	(20)	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2025	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2025					
Wartość brutto	-	-	20	-	20
Skumulowana amortyzacja	-	-	(20)	-	(20)
Wartość netto	-	-	-	-	-
Okres od 1.01.2026 do 30.06.2026					
Stan na 01.01.2026	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2026	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2026					
Wartość brutto	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja	-	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	-	-

2. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie	Pozostałe	Razem
Stan na 01.01.2025			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(35)	-	(35)
Wartość netto	-	-	-
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025			
Stan na 01.01.2025	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 31.12.2025	-	-	-
Stan na 31.12.2025			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(35)	-	(35)
Wartość netto	-	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026

Stan na 01.01.2026	-	-	-
Zakupy	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-
Stan na 30.06.2026	-	-	-
Stan na 30.06.2026			
Wartość brutto	35	-	35
Skumulowana amortyzacja	(35)	-	(35)
Wartość netto	-	-	-

3. Aktywo i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	30.06.2026	31.12.2025
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	1 007	466
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	76	61
	1 083	527
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	1 152	710
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	70	411
	1 222	1 121

Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	Różnice kursowe	Rezerwy kosztowe	Pozostałe	Razem
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025					
Stan na 01.01.2025	503	-	27	19	549
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(57)	-	(7)	42	(22)
Stan na 31.12.2025	446	-	20	61	527
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026					
Stan na 01.01.2026	446	-	20	61	527
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	538	-	3	15	556
Stan na 30.06.2026	984	-	23	76	1 083

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Należne odsetki	Różnice kursowe	Wycena certyfikatów inwestycyjnych	Razem
Okres od 01.01.2025 do 31.12.2025				
Stan na 01.01.2025	622	-	490	1 112
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	140	-	(131)	9
Stan na 31.12.2025	762	-	359	1 121
Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026				
Stan na 01.01.2026	762	-	359	1 121
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	84	-	17	101
Stan na 30.06.2026	846	-	376	1 222

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

	Ogółem	w tym:	
		z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 31.12.2025	1 121	359	762
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku doch. - stan na 30.06.2026	1 222	376	846
Podatek odroczoney – stan bilansowy na 31.12.2025	594	359	235
Podatek odroczoney – stan bilansowy na 30.06.2026	139	376	(237)

4. Udziały bezpośrednie w spółkach zależnych i stowarzyszonych

	30.06.2026		31.12.2025	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Galeria7 Sp. z o.o.	100,00%	-	100,00%	-
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	100,00%	3 118	100,00%	4 308
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	58,38%	2 394	58,38%	2 635
Międzyrzecze Sp. z o.o.	36,24%	1 086	36,24%	1 126
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	100,00%	-	100,00%	-
		6 598		8 069

	30.06.2026		31.12.2025	
	Suma bilansowa	Zysk/strata netto	Suma bilansowa	Zysk/strata netto
Galeria7 Sp. z o.o.	10 893	(398)	10 777	(1 624)
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	3 118	(1 190)	4 308	(19)
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	14 796	(413)	15 000	(162)
Międzyrzecze Sp. z o.o.	3 153	(110)	3 209	(153)
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	1 453	447	14 259	(313)

Spółka przeprowadziła test na utratę wartości udziałów w jednostkach zależnych. Spółka oszacowała wartość odzyskiwaną udziałów. Przeprowadzony test wykazał, iż wartość odzyskiwana udziałów w Spółce Łąki Konstancińskie, Spółce Galeria7 jest niższa od wartości bilansowej tej pozycji i zdaniem Zarządu wystąpiła konieczność utworzenia odpisu z tytułu utraty ich wartości. Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka dokonała aktualizacji odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i stowarzyszonych. Łączna kwota odpisów wynosi 37 229 tys. zł.

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

	Bilans otwarcia	Zwiększenia	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Galeria7 Sp. z o.o.	25 861	-	-	25 861
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.	1 498	1 190	-	2 688
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	6 215	241	-	6 456
Międzyrzecze Sp. z o.o.	850	40	-	890
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	1 334	-	-	1 334
Razem	35 758	1 471	-	37 229

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Należności handlowe	-	-
Należności z tytułu podatków	1	1
Należności netto	1	1
Rozliczenia międzyokresowe	32	12
Razem	33	13
Część krótkoterminowa	33	13
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

6. Aktywa finansowe
6.1 Dłużne Instrumenty finansowe - obligacje:

	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena emisyjna	Wycena na 30.06.2026	Wycena na 31.12.2025
Obligacje serii A -Centrum Usług Finansowych „DRUKARNIA” Sp. z o. o.	6,50%	649	14 487	-	10 607
			14 487	-	10 607

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

Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji to spółka, która została powołana, aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań. Spółka ta jest także wykorzystywana do innych projektów inwestycyjnych. Obecnie, gros aktywów spółki stanowią obligacje wyemitowane przez CENTRUM USŁUG FINANSOWYCH „DRUKARNIA” sp. z o. o. w likwidacji (dalej: CUF).

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

W dniu 8 kwietnia 2025 roku spółka Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji oraz Octava S.A. podpisały porozumienie w sprawie wzajemnego rozliczenia obligacji i pożyczek. Spłaty rozpoczęły się od kwietnia 2025 roku. Dłużnik będzie informował Wierzyciela o ogólnej kwocie przeznaczonej do spłaty zobowiązań. Na dzień 30 czerwca 2026 roku spłacono 11 695 tys. zł wartości nominalnej kapitału.

Pozostała kwota do spłaty decyzją zarządu została odpisana z uwagi na brak możliwości dokonania dodatkowych spłat. Łącznie zawiązano odpis aktualizujący na 2,65 mln zł kapitału oraz 5,3 mln zł odsetek

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**
6.2 Certyfikaty inwestycyjne:

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 30.06.2026	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 286	5 416
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	57	257
seria G - Octava FIZAN	4 518 339	5 648	632	6 280
Razem		9 978	1 975	11 953

Certyfikaty inwestycyjne:	Liczba certyfikatów inwestycyjnych	Łączna wartość objętych certyfikatów inwestycyjnych	Wzrost wartości wg wyceny na 31.12.2025	Razem
seria D - Octava FIZAN	3 896 053	4 130	1 247	5 377
seria E - Octava FIZAN	185 185	200	55	255
seria G- Octava FIZAN	4 518 339	5 648	587	6 235
Razem		9 978	1 889	11 867

Punktem wyjścia do wyceny certyfikatów inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2026 roku jest oficjalna wycena dokonana w czerwcu 2026 roku przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych zarządzających funduszem OCTAVA FIZAN, tj. Ipopema TFI.

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

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

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

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

Tak sporządzoną wycenę należy uznać za trzeci poziom ustalenia wartości godziwej w rozumieniu MSSF 13. W związku z brakiem możliwości ustalenia wartości w oparciu o aktywny rynek, wycena nacechowana jest subiektywnymi danymi wejściowymi, które mogą okazać się błędne. Spółka wycenia certyfikaty inwestycyjne zgodnie z MSSF 9 jako aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany w zasadach rachunkowości.

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

6.3 Pożyczki udzielone

	30.06.2026	31.12.2025
Należności z tytułu pożyczek	16 633	15 909
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(5 617)	(2 345)
	11 016	13 564
Część krótkoterminowa	8 297	11 221
Część długoterminowa:	2 719	2 343

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

od 1 roku do 2 lat	153	-
od 2 lat do 4 lat	2 566	2 343

W pozycji należności z tytułu pożyczek wykazane zostały pożyczki udzielone jednostkom zależnym: Galerii7 Sp. z o.o., Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji i Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Pożyczki udzielono w walucie PLN. Kwoty pożyczek, oprocentowanie oraz terminy spłaty ujawnione są w nocie nr 20. Spółka wycenia pożyczki jako aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie według klasyfikacji MSSF 9. Sposób wyceny aktywów finansowych został szczegółowo opisany we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Test SPPI dla nowych pożyczek udzielonych przez Octava S.A. został spełniony, w związku z tym zostały wycenione w zamortyzowanym koszcie.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek	30.06.2026	31.12.2025
Saldo brutto na początek okresu	13 564	13 958
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	285	989
Kwota spłaconych pożyczek w okresie	-	(2 849)
Odsetki naliczone	438	799
Wartość umorzonych odsetek od pożyczki	-	(3)
Wartość brutto na koniec okresu	14 287	12 894
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(3 271)	670
Saldo na koniec okresu	11 016	13 564

6.4 Lokaty terminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Lokaty terminowe w tym:	3 006	-
Odsetki naliczone od lokaty	6	-
	3 006	-
Część krótkoterminowa	3 006	-
Część długoterminowa:	-	-
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 lat do 4 lat	-	-

7. Otrzymane kredyty i pożyczki

	30.06.2026	31.12.2025
Octa OPT Sp. z o.o. (dawniej: Petrol Holding)	3 899	3 819
	3 899	3 819
Część krótkoterminowa	-	-
Część długoterminowa:	3 899	3 819
od 1 roku do 2 lat	3 899	3 819
od 2 do 5 lat	-	-
	3 899	3 819

Octava S.A. (pożyczkobiorca) w dniu 14 grudnia 2023 roku zawarła umowę pożyczki z Octa OPT Sp. z o.o. dawniej: Petrol Holding Sp. z o.o. (pożyczkodawca). Kwota pożyczki wskazana na umowie wynosi 2,5 mln zł. Pożyczka została wypłacona w transzach według zapotrzebowania pożyczkobiorcy. Pierwsza transza została wypłacona 8 maja 2024 w kwocie 1 mln zł. Druga transza została wypłacona 1 lipca 2024 roku w wysokości 1 mln zł i ostatnia transza w ramach zawartej pożyczki została wypłacona 15 listopada 2024 roku. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej WIBOR 3M + marża 2,8%, a termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2027 roku.

W dniu 4 lutego 2025 spółka Octava S.A. (pożyczkobiorca) roku zawarła umowę pożyczki z Octa OPT Sp. z o.o. (pożyczkodawca) na kwotę 1 mln zł. Pożyczka została wypłacona w dwóch transzach według zapotrzebowania pożyczkobiorcy. Pierwsza transza została wypłacona 4 lutego 2025 w kwocie 500 tys. zł. Druga transza została wypłacona 27 marca 2025 roku w wysokości 500 tys. zł. Pożyczka jest oprocentowana według stopy zmiennej

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

WIBOR 3M + marża 2,8%, a termin spłaty pożyczki zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 2 lutego 2026 roku przypada na 31 grudnia 2027 roku

8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	30.06.2026	31.12.2025
Środki pieniężne w kasie	2	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	459	856
Krótkoterminowe depozyty bankowe	10 000	5 500
Razem	10 461	6 358

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia), w zł	30.06.2026	30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(7 567)	2 557
Korekty:	14 670	1 079
Amortyzacja	-	-
Zysk / (strata) z działalności inwestycyjnej	7 071	(3 248)
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerwy na podatek odroczony	(456)	(23)
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(20)	(14)
Zwiększenie / (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	75	(40)
Inne	8 000	4 404
<i>Splata obligacji i pożyczek przez OD</i>	<i>7 715</i>	<i>4 237</i>
<i>Wycena udziałów i CI</i>	<i>-</i>	<i>167</i>
<i>Udzielone pożyczki w okresie</i>	<i>285</i>	<i>-</i>
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 103	3 636

9. Analiza wrażliwości

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

10. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

	30.06.2026	31.12.2025
Liczba akcji	42 786 848	42 786 848
Wartość nominalna akcji	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	4 278 685	4 278 685

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za I półrocze 2026:

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

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	78	20
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	124	107
Razem	202	127
Część krótkoterminowa:	202	127
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	-	-
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-

12. Przychody i straty z inwestycji

	30.06.2026	30.06.2025
Przychody z tytułu odsetek	478	487
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	(3 271)	(164)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość dłużnych instrumentów finansowych	-	1 520
Zyski (straty) z tytułu wyceny inwestycji, w tym:	(4 278)	1 405
zyski (straty) z tytułu wyceny zobowiązania z tytułu obligacji	5 068	1 241
zyski (straty) z tytułu wyceny certyfikatów inwestycyjnych	86	86
zyski (straty) z tytułu wyceny udziałów w spółkach zależnych	(1 471)	78
Odpis na obligacje Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	(7 961)	-
Razem	(7 071)	3 248

	Odsetki za 2Q2026
Przychody z tytułu odsetek	
Galeria7 Sp. z o.o.	349
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	-
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	85
Międzyrzecze Sp. z o.o.	4
Pozostałe odsetki	40
	478

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.
13. Koszty operacyjne

	30.06.2026	30.06.2025
Usługi prawne	(24)	(104)
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	(2)
Usługi obce	(287)	(312)
Podatki i opłaty	(9)	(9)
Wynagrodzenia	(68)	(105)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(9)	(26)
Pozostałe koszty rodzajowe	(19)	(13)
Razem	(416)	(571)

14. Pozostałe koszty operacyjne

	30.06.2026	30.06.2025
Pozostałe (wartość umorzonych odsetek od pożyczki)	-	(3)
Razem	-	(3)

15. Przychody/Koszty finansowe netto

	30.06.2026	30.06.2025
Odsetki do zapłaty	(80)	(117)
Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	-	-
Razem	(80)	(117)

16. Podatek dochodowy

	30.06.2026	30.06.2025
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Podatek dochodowy odroczony	456	(24)
	456	(24)

	30.06.2026	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	(4 301)	(3 265)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	4 278	2 929
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(5 154)	(444)
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	9 432	3 355
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(106)
Przejściowe różnice	-	124
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(23)	(336)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

	30.06.2025	
	z zysków kapitałowych	z innych źródeł
Zysk (strata) brutto	3 269	(711)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:	(3 293)	184
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	(3 215)	(447)
Przychody, zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	-
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(78)	651
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	-	(193)
Przejściowe różnice	-	173
Straty z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(24)	(527)
Podatek dochodowy według stawki 19 %	-	-
17. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	30.06.2026	30.06.2025
Zysk(strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,17)	0,06
Zysk (strata) netto za okres	(7 111)	2 581
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	42 786 848	42 786 848
W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.		
18. Przeciętne zatrudnienie	30.06.2026	30.06.2025
Przeciętne zatrudnienie w ciągu roku obrotowego	-	-
19. Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej	30.06.2026	30.06.2025
Wynagrodzenie dla Zarządu	7	21
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	54	55
20. Transakcje z jednostkami powiązanymi		
Transakcje ze spółkami zależnymi:		
Przychody z tytułu odsetek	30.06.2026	30.06.2025
Galeria7 Sp. z o.o.	349	332
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	-	30
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	85	83
Międzyrzecze Sp. z o.o.	4	
	438	445

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

Należności z tytułu pożyczek	Termin spłaty pożyczki	Oprocentowanie pożyczki w skali roku	30.06.2026	31.12.2025
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,00%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,00%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	700	700
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	300	300
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	500	500
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	2 200	2 200
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	1 000	1 000
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	150	150
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	400	400
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	60	60
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	80	80
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2026	6,50%	100	100
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2027	6,50%	100	-
Galeria7 Sp. z o.o.	31.12.2027	6,50%	50	-
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.03.2028	WIBOR 1M +4,80%	425	425
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2028	WIBOR 1M +4,80%	816	816
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2030	15,00%	473	473
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	31.12.2028	WIBOR 1M +4,80%	340	255
Międzyrzecze Sp. z o.o.	31.12.2028	6,50%	100	100
Międzyrzecze Sp. z o.o.	31.12.2028	6,50%	50	-
			11 744	11 459

Wszystkie pożyczki, które zostały udzielone dla podmiotów powiązanych nie zostały zabezpieczone. Octava S.A. posiada 100% udziałów w Galerii7 i na bieżąco monitoruje sytuację w spółce, zatem zdaniem Zarządu Octava SA nie było potrzeby ustanawiania zabezpieczeń. Ryzyko kredytowe związane z pożyczkami nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia. W przypadku spółki Łąki Konstancińskie pomimo braku pełnej kontroli nad spółką to Octava SA posiada większość udziałów tj. powyżej 50%, dlatego Zarząd również w tej sytuacji postanowił nie ustanawiać zabezpieczeń na pożyczce.

W dniu 19 marca 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce Międzyrzecze Sp. z o.o. w wysokości 50 tys. zł, oprocentowanie wynosi 6,50%, a termin spłaty został ustalony na 31 grudnia 2028 roku. W dniu 28 stycznia 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce Galeria7 Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. zł, oprocentowanie wynosi 6,50%, a termin spłaty został ustalony na 31 grudnia 2027 roku. Następnie w dniu 25 maja 2026 roku Spółka udzieliła kolejnej pożyczki w wysokości 50 tys. zł. Oprocentowanie wynosi 6,50%, a termin spłaty przypada na 31 grudnia 2027 roku.

Spółka Octava S.A. w dniu 18 maja 2026 roku wypłaciła następną transzę 85 tys. zł w ramach udzielonej pożyczki spółce Łąki Konstancińskie na podstawie umowy z dnia 10 lutego 2025 roku.

Udzielone pożyczki w badanym okresie

	30.06.2026	30.06.2025
Octava Development Sp. z o.o. w likwidacji	-	249
Galeria7 Sp. z o.o.	150	200
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	85	255
Międzyrzecze Sp. z o.o.	50	-
	285	704

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

21. Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2026 r.				
Należności i pożyczki	-	2 719	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	11 953	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Długoterminowe instrumenty finansowe razem	11 953	2 719	-	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2026 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	10 461	-	-
Lokaty terminowe	-	3 006	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	31	-	2
Pożyczki udzielone	-	8 297	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Krótkoterminowe instrumenty finansowe razem	-	21 795	-	2

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godzniej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzniej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2025 r.				
Należności i pożyczki	-	2 343	-	-
Certyfikaty inwestycyjne	11 867	-	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	11 867	2 343	-	-

Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2025 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	-	6 358	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	11	-	2
Pożyczki udzielne	-	11 221	-	-
Dłużne instrumenty finansowe - obligacje	-	10 607	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	28 197	-	2

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 30.06.2026 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	3 899	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	202	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	4 101	-

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSSF 9	Zobowiązania finansowe wyceniane w wart. godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Poza MSSF 9
Stan na dzień 31.12.2025 r.			
<i>Zobowiązania długoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	3 819	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe:</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	127	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-	-
Instrumenty finansowe razem	-	3 946	-

22. Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2026 oraz na 31 grudnia 2025 przedstawia się następująco:

**Raport Grupy Kapitałowej Octava S.A.
za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r.**

	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał zakładowy	4 279	4 279
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	40	40
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	34 508	41 619
RAZEM	38 827	45 938

23. Polityka zarządzania kapitałem

Spółka zarządza kapitałem poprzez stosowanie zrównoważonej polityki finansowej, której celem jest dostarczanie odpowiednich środków finansowych na rozwój biznesowy przy jednoczesnym zabezpieczeniu właściwej struktury finansowania i płynności finansowej. Przyjęta przez Spółkę praktyka zarządzania kapitałem narzuca utrzymywanie dyscypliny finansowej, zapewniając jednocześnie odpowiednią elastyczność niezbędną do zachowania rentownego rozwoju oraz do realizacji dystrybucji zysku wypracowanego przez Spółkę. Nie istnieją zewnętrzne ograniczenia w dystrybucji kapitału, poza tym, że zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych spółka jest zobowiązana do przekazywania 8% zysków na kapitał zapasowy do czasu osiągnięcia wartości kapitału zapasowego w wysokości 1/3 kapitału akcyjnego. Spółka zrealizowała ten poziom w poprzednich latach.

Wysokość kapitałów Spółki możliwych do dystrybuowania na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosi 34 548 tys. zł.

24. Wynagrodzenie firmy audytorskiej

	Ogółem kwoty netto	w tym: Wypłacone	Należne
Przegląd półrocznego sprawozdania finansowego za rok 2026	54	-	54
Przegląd półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2026	27	-	27
Razem wynagrodzenie firmy audytorskiej	81	-	81

25. Ryzyka Spółki

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

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

Ryzyko rynkowe – związane jest z wahaniami rynkowych stóp procentowych. Ekspozycja na to ryzyko Spółki jest nieznaczna, gdyż nabyte dłużne instrumenty finansowe mają stałe oprocentowanie. Ryzyko rynkowe związane z certyfikatami jest mierzone i zarządzane na poziomie Funduszu przez Towarzystwo zarządzające funduszem. Istnieje szereg czynników mogących negatywnie wpłynąć na cenę sprzedaży oraz faktyczne saldo środków pieniężnych jakie fundusz będzie mógł przeznaczyć na umorzenie certyfikatów po sprzedaży majątku. Do czynników tych zaliczyć należy: ryzyko obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości względem wartości z operatów w przypadku wyprzedaży portfela, ryzyko braku możliwości ustrukturyzowania transakcji sprzedaży w sposób umożliwiający uzyskanie korzyści na skutek realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego ustalonych w oparciu o bieżące operaty oraz ryzyko poniesienia istotnych kosztów transakcji oraz likwidacji funduszu, które obniżą saldo środków pieniężnych dostępnych na cele umorzenia certyfikatów.

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

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

26. Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku brak postępowań sądowych oraz zobowiązań warunkowych w spółce Octava S.A.

27. Wpływ czynników makroekonomicznych na działalność Spółki

Według wiedzy Zarządu czynniki makroekonomiczne nie mają bezpośredniego wpływu na kontynuację działalności Spółki. Spółka na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji związanej z wojną w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie, w tym jej wpływu bezpośrednio i pośrednio na działalność Spółki i w przypadku jakiegokolwiek istotnej zmiany w tym zakresie oraz w stosunku do zmian informacji przedstawionych powyżej, Spółka przedstawi swoją ocenę w kolejnym raporcie. Konflikt zbrojny ma swoje przełożenie, również na koniunkturę gospodarczą kraju. W 2026 roku mamy do czynienia ze spadkiem inflacji. Zdaniem zarządu sytuacja Spółki jest stabilna i brak jest zagrożeń do kontynuowania działalności gospodarczej.

28. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2026 spółka Octava S.A. spłaciła swoje zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek od spółki Octa OPT.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce powiązanej Galeria7 Sp. z o.o. w wysokości 100 tys. zł. Pożyczka oprocentowana jest według stopy WIBOR3M (3,84%) +2% marży. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2027 roku.

W dniu 18 sierpnia 2026 roku spółka Octava S.A. udzieliła pożyczki spółce powiązanej Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. w wysokości 3 mln zł. Pożyczka oprocentowana jest według stopy WIBOR3M (3,84%) +2% marży. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2030 roku.