

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO OCTAVA SA

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 r., zwaną dalej Ustawą, która określa między innymi ogólne zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również są zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z 22 grudnia 1995 r. w sprawie szczególnych warunków, którym powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych, zwanym dalej Rozporządzeniem, które określa szczegółowe zasady rachunkowości NFI.

Fundusz sporządza odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako jednostka dominująca. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje oprócz NFI Octava S.A. także: Legnicka Development S.A., Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Łąki Konstancińskie Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o. i Przy Parku Sp. z o.o.

Kurs EURO użyty do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów bilansu wynosił na koniec I półrocza 2006 roku – 4,0434 zł, natomiast na koniec I półrocza 2005 roku – 4,0401 zł, i były to średnie kursy obowiązujące na dany dzień bilansowy, ogłoszone przez Narodowy Bank Polski.

Kurs EURO użyty do przeliczenia poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat narastająco za I półrocze 2006 wynosił 3,9002 zł, natomiast za I półrocze 2005 – 4,0805 zł; i były to kursy średnie, wyliczone z kursów średnich ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na koniec każdego kolejnego miesiąca 2006 roku oraz odpowiednio - na koniec każdego kolejnego miesiąca w analogicznym okresie 2005 roku.

Raport został sporządzony w PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych przy prezentacji kwot w sprawozdaniu.

I. OPIS DZIAŁALNOŚCI FUNDUSZU W I PÓŁROCZU 2006

Do najważniejszych dokonań Funduszu w I półroczu 2006 roku należy rozpoczęcie i kontynuacja prac budowlanych centrum handlowego Galeria Legnicka we Wrocławiu.

Ponadto Fundusz w dniu 20 czerwca 2006 r. otrzymał informację od Legnicka Development S.A. [LDSA] o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, zarejestrowanego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 05 czerwca 2006 r. Kapitał zakładowy Spółki po rejestracji jego zmiany wynosi 91.379.030,75 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji po zarejestrowaniu zmiany wysokości kapitału zakładowego wynosi 5.876.465. Na dzień przekazania niniejszego Raportu udział Octava NFI S.A. w kapitale zakładowym Legnicka Development S.A. (LD S.A.) wynosi 70,3978%. Spółka Legnicka Holding BV (LH BV) posiada opcję na odkupienie od Octava NFI S.A. do 5,5% akcji LD SA. Opcję można wykorzystać warunkowo w ciągu 15 miesięcy od daty otwarcia centrum handlowego. Tym samym udział Octava NFI S.A. w LD SA może spaść do poziomu 64,8978%.

II. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE FUNDUSZU W I PÓŁROCZU 2006 ROKU

Aktywa Octava NFI S.A. na koniec I półrocza 2006r. wynosiły 98.195 tys. zł (24.285 tys. euro), zaś aktywa netto 97.052 tys. zł (24.003 tys. euro). Na koniec I półrocza 2006 roku Fundusz zanotował stratę netto w kwocie 242 tys. zł (62 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty na koniec I półrocza 2006 roku miały:

- przychody z inwestycji	1.761 tys. zł	452 tys. €
- pozostałe przychody operacyjne	171 tys. zł	44 tys. €
- wynagrodzenie firmy zarządzającej	575 tys. zł	147 tys. €
- pozostałe koszty	789 tys. zł	202 tys. €
- rezerwy i odpisy aktualizujące	409 tys. zł	105 tys. €

W I półroczu 2006 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz.

W okresie objętym sprawozdaniem nie było istotnych zmian dotyczących wielkości szacunkowych.

W I półroczu 2006 roku nie było podziału na segmenty branżowe ani geograficzne. Działalność Funduszu koncentrowała się prawie wyłącznie na jednym projekcie zlokalizowanym we Wrocławiu (segment inwestycyjny).

III. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU

W Funduszu nie występuje sezonowość, cykliczność działalności.

IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 15 marca 2006 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Legnicka Development SA podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału z kwoty 1.020.437,65 zł do kwoty 91.379.030,75 zł w drodze emisji 4.341.726 akcji zwykłych imiennych serii E o wartości nominalnej 15,55 zł (i cenie emisyjnej 15,562 zł) oraz emisji 1.469.116 akcji zwykłych imiennych serii F o wartości nominalnej 15,55 zł (i cenie emisyjnej 16.551zł). Objęcie akcji nastąpiło w drodze emisji prywatnej. Po rejestracji przez Sąd ww. emisji akcji, akcjonariusze posiadają następujący udział w kapitale zakładowym Spółki: Octava NFI SA – 70,3978%; Manchester Securities Corporation – 25%; Legnicka Holding BV – 4,6022%.

V. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani zadeklarowana dywidenda.

VI. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W dniu 26 września 2006 roku Fundusz otrzymał informację o wykreśleniu Spółki Hotel Grapa Sp. z o.o. w likwidacji z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na dzień 31 października zwołano Zwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu.

VII. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE FUNDUSZU

W okresie objętym sprawozdaniem nie było połączeń, przejęć, sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej Funduszu oraz podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

VIII. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

IX. SKŁAD AKCJONARIATU FUNDUSZU

W oparciu o informacje przekazane do Funduszu na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, na dzień przygotowania raportu za I półrocze 2006 roku byli:

1. Stan na 30 października 2006 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZA	% udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZA
Grupa Kapitałowa	7 336 123	60,96%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:		
-Manchester Securities Corporation		
-Senato Holdings Limited		
-NIF Fund Investments (Cyprus) Limited		
QVT Fund LP	1 100 369	9,14%
PZU Asset Management SA	895 660	7,44%

X. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI FUNDUSZU PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE FUNDUSZ

Zgodnie z posiadanymi przez Fundusz informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące OCTAVA NFI SA na dzień przygotowania Raportu za I półrocze 2006 roku przedstawiał się następująco:

	30.10.06
Osoby zarządzające:	
Bogdan Kryca	2
Piotr Rymaszewski	0
Osoby nadzorujące:	
C. David DeBenedetti	0
Jarosław Golacik	0
Neil M. Milne	0
Hubert Stępniewicz	0
Andrzej Wieczorkiewicz	0

Ponadto Pani Alicja Kryca – żona pana Bogdana Krycy posiada 54.134 akcje Funduszu.

XI. INFORMACJE ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SADEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Przed sądem lub organem administracji publicznej nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań lub wierzycelności Funduszu lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Funduszu.

XII. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ FUNDUSZ LUB JEDNOSTKĘ ZALĘŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Zgodnie z posiadanymi informacjami łączna kwota transakcji zawartych w 2006 r. przez Fundusz lub jednostki od niego zależne z podmiotami powiązanymi, które nie były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawieranymi na warunkach rynkowych pomiędzy jednostkami powiązanymi a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej prowadzonej przez spółkę nie przekroczyła w 2006 roku kwoty 500 tys. euro.

XIII. INFORMACJA O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI

W związku z uzyskaną informacją o spełnieniu się wszystkich warunków koniecznych dla pociągnięcia środków kredytu bankowego udzielonego na rzecz Legnicka Development S.A. i przeznaczonego na budowę Galerii Legnicka weszła w życie umowa poręczenia zawarta w dniu 20 grudnia 2005 roku pomiędzy Octava NFI SA, Legnicka Development SA i BRE Bank SA.

XIV. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Do końca lutego 2006 roku wszelkie umowy zawarte przez Legnicka Development S.A. w okresie IV kwartału 2005 mające warunkowy charakter, stały się umowami bezwarunkowymi z uwagi na niespełnienie się warunków zawieszających.

XV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU

Z punktu widzenia realizacji strategii Funduszu, najbardziej istotnym czynnikiem będzie postęp osiągnięty w kolejnych miesiącach w odniesieniu do kontynuacji projektu Legnicka Development S.A. W ocenie Zarządu czynnikami istotnymi dla rozwoju Funduszu jest przede wszystkim skuteczność prac zespołu deweloperskiego realizującego projekt w LDSA, sytuacja na rynku budowlanym i rynku nieruchomości, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju i zagranicą.

XVI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Ryzyko związane z głównym przedmiotem prowadzonej działalności

W chwili obecnej podstawowym przedmiotem działalności grupy jest działalność związana z inwestycjami w nieruchomości i prowadzeniem projektów deweloperskich. Spółki grupy występują jako wiodący inwestorzy w prowadzonych projektach i tym samym, w proporcji do swojego zaangażowania kapitałowego, ponoszą ryzyko z nimi związane. Ryzyko to może być podzielone na:

- ryzyko prawno-administracyjne związane z tym, że spółki grupy narażone są na nieotrzymanie lub istotne opóźnienie procesu otrzymania między innymi zgód i pozwoleń związanych z zagospodarowaniem i lokalizacją inwestycji, pozwoleń wynikających z przepisów o ochronie środowiska, pozwoleń na budowę oraz pozwoleń na oddanie budowanego obiektu do użytkowania. Ryzyko te może występować po rozpoczęciu budowy na podstawie ważnych pozwoleń, gdyż strony, które złożyły odwołanie od decyzji administracyjnej mogą kwestionować pozwolenia uzyskane przez inwestora w drodze postępowania sądowego, także po uprawomocnieniu się pozwoleń;
- ryzyko finansowania projektu związane z warunkami na których spółka będąca właścicielem inwestycji uzyskała finansowanie projektu. Standardem przy projektach nieruchomości jest korzystanie z finansowania dłużnego na poziomie 70% - 80% wartości projektu;
- ryzyko deweloperskie związane z procesem przygotowania i prowadzenia budowy i komercjalizacji projektu. Deweloper, który jest partnerem spółki z Grupy, na podstawie umowy cywilno-prawnej odpowiada za koordynację przygotowania projektu i jego prowadzenie w trakcie budowy. Deweloper może być w dużej mierze odpowiedzialny za koordynację prac związanych z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem pozwoleń oraz

wynegocjowanie umów z głównymi wykonawcami, w tym architektem i generalnym wykonawcą prac budowlanych. Grupa w dużej mierze polega na specjalistycznej wiedzy dewelopera w obszarze negocjacji umów z wykonawcami i podwykonawcami projektu oraz procedur związanych z prowadzeniem procesu budowy. Grupa w dużej mierze polega także na specjalistach odpowiedzialnych za poszczególne elementy procesu budowy.

- ryzyko budowlane związane z procesami budowy lub przebudowy prowadzonych na obszarze nieruchomości. Ryzyko to obejmuje ryzyka związane z zawartymi umowami z głównym wykonawcą budowlanym, podwykonawcami, specjalistycznymi konsultantami w tym także agentami d.s. wynajmu lub sprzedaży.
- ryzyko rynkowe, które obejmuje wszelkie ryzyka związane z koniunkturą na rynku nieruchomości. Ryzyka te są funkcją popytu na budowaną nieruchomość oraz podaży konkurencyjnych nieruchomości na danym rynku geograficznym.

Bogdan Kryca
Prezes Zarządu

Warszawa, 30 października 2006 roku