

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

OCTAVA NFI SA

ZA 2009 ROK

Raport roczny został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej.

I. WPROWADZENIE

W 2009 roku utrzymywało się spowolnienie na polskim rynku nieruchomości. Zmniejszyły się popyt i płynność na rynku wykończonych nieruchomości komercyjnych, co spowodowało wzrost stóp dyskonta i spadek wycen. Podobne zjawisko miało miejsce na rynku nieruchomości mieszkalnych. Sytuacja ta była konsekwencją większej ostrożności inwestycyjnej inwestorów i istotnym ograniczeniem zaangażowania kredytowego banków. Ostrożność banków była szczególnie widoczna w sektorze deweloperskim.

Istotne pogorszenie sytuacji ekonomicznej nastąpiło także w segmencie użytkowników powierzchni komercyjnych (najemców biur oraz powierzchni handlowych). Spowolnienie gospodarcze rzutuje na wzrost ostrożności firm w ekspansji (wynajem powierzchni biurowych) oraz spadek konsumpcji (osłabienie detalistów). Sytuacja finansowa wielu firm zajmujących się sprzedażą detaliczną (zarówno pojedynczych sklepów jak i detalistów sieciowych) uległa pogorszeniu, co ma negatywny wpływ na ich płynność i gotowość wynajmu przez nich powierzchni handlowej po wysokich stawkach.

Wszystkie wspomniane powyżej elementy rzutują na działalność inwestycyjną w sektorze, w którym działa Grupa Octava. Choć pogorszenie sytuacji konsumentów i detalistów nie miało istotnego wpływu na operacyjne przepływy gotówkowe z prowadzenia centrum handlowego Magnolia Park, to jednak grupa Octava zmuszona była do podjęcia znaczącego wysiłku w celu zminimalizowania efektów spowolnienia gospodarczego. Jednocześnie spadek wycen obiektów komercyjnych, jak i konserwatywne podejście do wyceny portfela spowodowały konieczność przeszacowania wartości aktywów Grupy, co jest bezpośrednią przyczyną istotnej straty netto na koniec roku.

W związku ze zmieniającą się dynamiką rynkową, kilkakrotnie zmieniana była koncepcja rozbudowy centrum handlowego we Wrocławiu. Celem Grupy jest rozbudowa w skali dostosowanej do potrzeb rynku a jednocześnie maksymalizująca stopę zwrotu z inwestycji i pozwalająca na wykorzystanie inwestycyjne działek używanych obecnie jako parking. Od połowy 2009 roku prowadzone są rozmowy z kilkoma znaczącymi, potencjalnymi najemcami dotyczące wynajmu powierzchni w planowanej dobudowie centrum. Na dzień niniejszego sprawozdania nie podpisano umów najmu z tymi najemcami, z wyjątkiem H&M.

Podobna sytuacja wystąpiła w Wałbrzychu, gdzie w wyniku budowy konkurencyjnego centrum handlowego Grupa Octava odstąpiła od budowy dużej galerii handlowej. Obecnie prowadzone są prace nad znacznie mniejszym centrum. Zaawansowane są także rozmowy z dwoma potencjalnymi, znaczącymi najemcami.

Mimo spadku wartości aktywów netto Grupy Octava, wynikającego ze znacznego przeszacowania aktywów, sytuacja Grupy jest stabilna. Spółki Grupy posiadają znaczne zasoby gotówkowe, zaś jej główna inwestycja – Magnolia Park we Wrocławiu pozostaje fundamentalnie silna i stabilna.

II. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava NFI SA oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów nieruchomościowych.

Podmiotem dominującym wobec Octava NFI SA jest grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P.

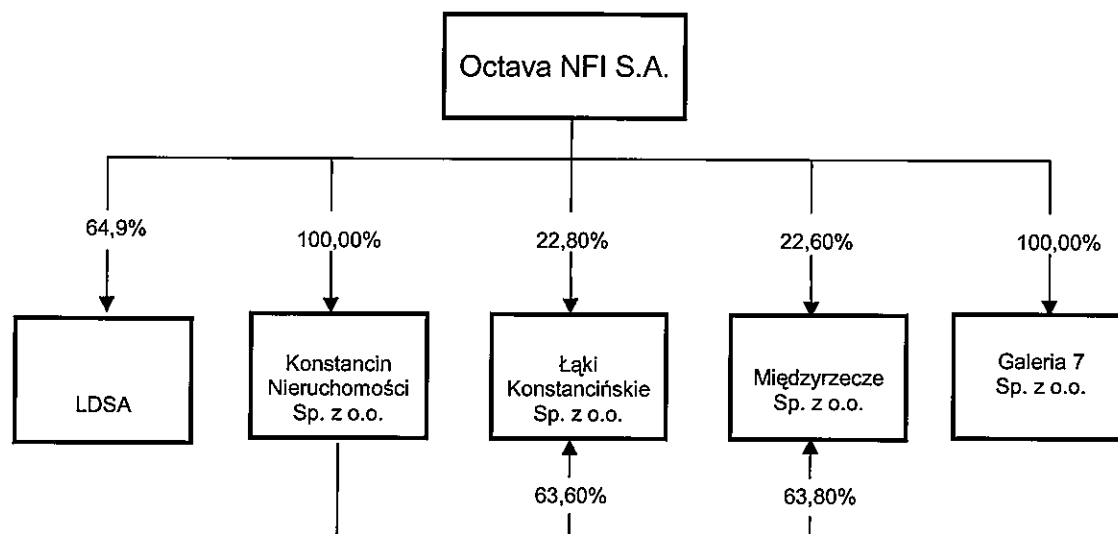
W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzi następujące spółki zależne od Octava NFI SA:

- Legnicka Development SA (LDSA)
- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.

Spółki wchodzące w skład Grupy Octava realizują projekty deweloperskie na posiadanych nieruchomościach:

- **Legnicka Development SA** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 24 ha gruntu przy ulicy Legnickiej we Wrocławiu. Na tej nieruchomości Spółka zbudowała i prowadzi galerię handlową Magnolia Park o powierzchni najmu ok. 65 tys. metrów kwadratowych. Większość terenu wokół centrum handlowego wykorzystywana jest obecnie, jako parking naziemny. Na dzień dzisiejszy około 3 ha terenu może być zagospodarowane bez naruszania istniejących parkingów. Cały teren otaczający galerię handlową objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego, pozwalającym na wybudowanie pomiędzy 200 tys. i 470 tys. metrów kwadratowych powierzchni handlowej, biurowej, hotelowej i mieszkaniowej.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada wyłącznie gotówkę i udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna.
- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Na posiadanej działce Spółka planuje wybudować centrum handlowo – rozrywkowe. Zgodnie z uchwalonym w czerwcu 2008 roku planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. Rozważana jest modyfikacja dotychczasowych planów budowy galerii handlowej i wdrożenie projektu o mniejszej skali (poniżej 20 tys. metrów kwadratowych powierzchni najmu).

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



III. OPIS DOKONAŃ FUNDUSZU, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W 2009 roku prace Funduszu i Grupy koncentrowały się na przygotowaniu projektu rozbudowy Galerii Magnolia Park we Wrocławiu oraz projektu budowy galerii handlowej w Wałbrzychu. Jednocześnie, prowadzono prace nad komercjalizacją obu planowanych galerii.

W kwietniu 2009 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę galerii handlowej w Wałbrzychu. Pod koniec 2009 roku, w związku z zaawansowaniem prac przy konkurencyjnym centrum handlowym, Galeria 7 podjęła decyzję o zmniejszeniu obiektu do 16 -18 tys. m² (GLA). Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi, głównymi najemcami.

W odniesieniu do centrum Magnolia Park prowadzone były prace związane z wymianą najemców istotnie zalegających z płatnością czynszu oraz prace nad utrzymaniem pozycji centrum na lokalnym rynku. Mimo trudnej i pogarszającej się sytuacji ekonomicznej liczba odwiedzin, jak i obroty w centrum handlowym wzrosły w stosunku do roku 2008. W odniesieniu do rozbudowy Magnolii Park, w 2009 roku kilkakrotnie zmieniano koncepcję i zakres rozbudowy centrum. Od 4 kwartału ubiegłego roku prowadzone są rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami. Ostateczne decyzje o skali rozbudowy będą uzależnione od efektów tych rozmów. W pierwszym kwartale br. podpisano umowę z firmą H&M na wynajem powierzchni handlowej w planowanej rozbudowie.

W 2009 roku Fundusz angażował się w rozmowy i konsultacje z gminą Konstancin w sprawie przygotowania projektów planów zagospodarowania centrum miasta Konstancin. Do daty niniejszego sprawozdania nie zapadły decyzje Rady Gminy w tej sprawie.

W ubiegłym roku Fundusz analizował potencjalne projekty inwestycyjne w sektorze nieruchomości komercyjnych, biurowych i mieszkaniowych. Jednak stosunkowo niska podaż interesujących Fundusz projektów, przy relatywnie wysokiej płynności w Grupie skłoniły Zarząd Funduszu do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu OCTAVA NFI SA propozycji umożliwiającej nabycie akcji własnych Funduszu. Istotą decyzji było udzielenie Zarządowi Funduszu opcji zainwestowania do 35 milionów złotych w akcje własne, pod warunkiem ich atrakcyjnej, pod względem inwestycyjnym, wyceny. W dniu 14 grudnia 2009 roku

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu pozytywnie rozpatrzyło przedmiotowy wniosek podejmując Uchwałę nr 5/2009 w sprawie upoważnienia Zarządu Funduszu do nabycia akcji własnych w celu umorzenia. Tym samym, w przypadku gdyby Fundusz nie zidentyfikował innych atrakcyjnych inwestycji, a cena akcji OCTAVA NFI SA została ustalona na poziomie dającym możliwość zrealizowania satysfakcjonującej stopy zwrotu, Fundusz będzie miał możliwość dokonania inwestycji we własne akcje.

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2010 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU FUNDUSZU

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Funduszu w obszarze realizowania wartości są:

- komercjalizacja projektu i przygotowanie rozbudowy centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu;
- wydzielenie działek pod przyszłą rozbudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego ;
- komercjalizacja planowanego centrum handlowego w Wałbrzychu, zmiana projektu i modyfikacja pozwolenia na budowę, o ile negocjowane umowy najmu potwierdzą jego opłacalność;
- prace nad zmianami warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- dokonanie jednej lub dwóch nowych inwestycji w projekty nieruchomościowe;

W ocenie Zarządu zewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Funduszu jest przede wszystkim ogólna sytuacja na rynku budowlanym, nieruchomościowym i finansowym, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju.

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

Aktywa Octava NFI S.A. na koniec 2009r. wynosiły 140,1 mln zł, zaś aktywa netto 139,9 mln zł. Na koniec 2009 roku Fundusz zanotował stratę netto w kwocie 1,2 mln zł.

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty na koniec 2009 roku miały:

przychody z tytułu odsetek i papierów wartościowych	1,8 mln zł
wynagrodzenia, w tym wynagrodzenie firmy zarządzającej	2,0 mln zł
pozostałe koszty administracyjne	1.4 mln zł

VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podstawowe czynniki ryzyka, jakie będą miały wpływ na wyniki Funduszu w okresie następnych miesięcy związane są głównie ze zjawiskami zewnętrznymi jakie mają miejsce w gospodarce i obejmują:

- ryzyka związane z bieżącą działalnością centrum handlowego we Wrocławiu:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować pogorszenie sytuacji finansowej najemców, w rezultacie prowadząc do rozwiązywania umów najmu i spadku przychodów netto z najmu, a także ograniczyć możliwości podnajmu powierzchni innym najemcom;

- wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na zdolność najemców do pokrywania zobowiązań z tytułu umów najmu i prowadzić do wzrostu presji z ich strony do obniżenia stawek czynszu;
- wysokie koszty finansowania na rynku międzybankowym może powodować bardziej restrykcyjne i ostrożne wykonywanie umów kredytowych przez banki oraz wzrost kosztów długu;
- ryzyka związane z działalnością deweloperską:
 - spowolnienie gospodarcze oraz ograniczenie akcji kredytowej przez banki może spowodować ograniczenie lub zaostrzenie warunków pozyskiwania finansowania na nowe projekty deweloperskie;
 - spowolnienie gospodarcze może wpływać negatywnie na możliwość skomercjalizowania na atrakcyjnych warunkach przygotowanych do budowy projektów;
 - ryzyko dotyczące daty i warunków rozpoczęcia realizacji zabudowy terenów przylegających do centrum handlowego Magnolia Park oraz nieruchomości w Wałbrzychu;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi:
 - w chwili obecnej trwają prace nad projektem ustawy likwidującym zwolnienie podatkowe przysługujące Narodowym Funduszom Inwestycyjnym. Ewentualne uchwalenie wspomnianej ustawy może mieć dla Funduszu konsekwencje podatkowe w przypadku zbycia akcji LDSA.

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

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

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

W 2009 roku Fundusz był organizacyjnie powiązany z firmą, która zarządza jego majątkiem: KP Capital Sp. z o.o. Natomiast powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, których Fundusz posiada akcje lub udziały. Opis Grupy Kapitałowej przedstawiono w II części niniejszego Sprawozdania.

IX. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonywał działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej, zatem nie przedstawia informacji na temat produktów, towarów i usług.

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ FUNDUSZ TRANSKACJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym sprawozdaniem, w kwietniu 2009 roku Fundusz zawarł z LDSA oraz LI, umowy związane z rozbudową Magnolia Park we Wrocławiu poprzez powiększenie części handlowej centrum handlowo-rozrywkowego oraz budowę budynku biurowego i biurowo-hotelowego. Zgodnie z Umowami, LI wykonywać będzie usługi polegające na przygotowaniu wyżej opisanych inwestycji we własnym imieniu i przeniesie na LDSA rezultat tych usług. Dodatkowo, Umowy zawierają oświadczenie Funduszu o przystąpieniu do długu LDSA. Na mocy Umów, Fundusz przystąpił do długu LDSA w zakresie obowiązku przejęcia od LI praw i obowiązków wynikających z realizacji Umów, w przypadku niewyrażenia przez banki finansujące LDSA zgody na przejęcie praw i obowiązków wynikających z wykonania tychże Umów przez LDSA. Zobowiązanie Funduszu, na podstawie powyższych umów, nie może przekroczyć, 17,1 mln zł.

Ponadto, w lipcu 2009 roku, Fundusz zbył wszystkie posiadane udziały w Legnicka Investments Sp. z o.o. na rzecz Legnicka Development SA. Transakcja została zawarta na warunkach rynkowych, a jej wartość nie przekroczyła 10% wartości kapitałów własnych Funduszu.

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH, O UMOWACH POŻYCZEK

W 2009 roku LDSA dokonała wypłaty drugiej i trzeciej transzy kredytu w łącznej wysokości 43,1 mln euro. Na dzień 31 grudnia 2009 roku wykorzystano łącznie ok. 121 mln euro z kredytu.

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

W związku z decyzją administracyjną nakładającą na LDSA karę za niedozwolone usunięcie drzew, w dniu 22 kwietnia 2009 roku Octava zawarła z LDSA oraz Bankami Finansującymi umowę gwarancji, na mocy której Fundusz zobowiązał się do zapłaty różnicy pomiędzy kwotą kary a kwotą środków zgromadzonych na ten cel przez LDSA, jeżeli spółka nie wykona powyższego zobowiązania. Kwota gwarancji nie może przekroczyć 2 mln zł. Następnie decyzja nakładająca karę została uchylona w całości przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze i przekazana do ponownego rozpatrzenia.

Ponadto, w dniu 24 kwietnia 2009 roku Fundusz, LDSA i LI zawarły umowy związane z rozbudową Magnolii Park we Wrocławiu, których opis znajduje się w punkcie X niniejszego sprawozdania.

XIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W dniu 20 marca 2009 roku, na podstawie zawartej przez Fundusz umowy, dokonano nieodpłatnego przeniesienia 323.206 akcji imiennych Legnicka Development S.A. na rzecz spółki Legnicka Holding BV z siedzibą w Luchthaven Schipol w Holandii. Akcje stanowią 5,5% kapitału zakładowego LDSA. Transakcja ta została zawarta w wykonaniu umowy akcjonariuszy LDSA z dnia 16 grudnia 2005 r. na mocy, której LHBV przysługiwało prawo do nieodpłatnego otrzymania od Funduszu do 5,5% akcji LDSA. Prawo to stanowiło element wynagrodzenia za doprowadzenie do otwarcia centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu i osiągnięcia określonego poziomu przychodów netto z najmu powierzchni handlowej. Efekt zbycia przez Fundusz akcji LDSA na rzecz Legnicka Holding BV został już ujęty w sprawozdaniach finansowych Grupy dotyczących poprzednich okresów sprawozdawczych.

XIV. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonał emisji papierów wartościowych.

XV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonał emisji papierów wartościowych.

XVI. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

XVII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

Płynne zasoby finansowe Funduszu pokrywają potrzeby związane z realizacją jego zobowiązań.

XVIII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

XIX. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2009 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu.

XX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2009 ROKU

W dniu 30 marca 2009 roku Rada Nadzorcza powołała, na kolejną kadencję, Pana Piotra Rymaszewskiego do Zarządu Funduszu i powierzyła mu funkcję Prezesa Zarządu.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Tym samym, skład Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava NFI SA	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku

W 2009 roku majątkiem Funduszu zarządzała firma zarządzająca KP Capital Sp. z o.o.

XXI. ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ UPRAWNIENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób powołanych na okres wspólnej, dwuletniej kadencji. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz, pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Funduszem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i statut dla pozostałych organów Funduszu. Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o opinię lub zajęcie stanowiska w każdej sprawie Funduszu, przy czym stanowisko Rady nie jest wówczas wiążące. Nabycie przez Fundusz akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem.

XXII. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY FUNDUSZEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2009 roku Fundusz nie zawierał umów z członkami Zarządu.

XXIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2009 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	0,00*
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	162 207
Wiktor Sliwinski	114 921
Arkadiusz Chojnacki	114 921
Iain Gunn	114 921
Bogdan Kryca	114 921
Andrzej Wieczorkiewicz	114 921

* Piotr Rymaszewski pełniący funkcję Prezesa Zarządu Octava NFI SA jest jednocześnie Prezesem KP Capital Sp. z o.o.
- firmy zarządzającej Funduszem, w związku z czym nie pobiera wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Funduszu.

Wartość wynagrodzeń otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółki Legnicka Development SA:

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Piotr Kurek	19.200
Piotr Rymaszewski	19.200
Wiktor Sliwinski	19.200

Wartość wynagrodzeń otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.:

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia
-----------------	------------------------

	(zł)
Paweł Woźniak	12.000

XXIV. 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 Funduszem na dzień przekazania Raportu za 2009 rok przedstawiał się następująco:

- Członek Zarządu nie posiada akcji Funduszu;
- Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Funduszu ;

Osoby zarządzające i nadzorujące nie zgłosiły faktu posiadania akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Funduszu.

XXV. 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 przekazania raportu za 2009 roku byli:

Stan na 18 marca 2010 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w ogólnej liczbie głosów
Grupa Kapitałowa:	73.024.446	58,03%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:		

-Manchester Securities Corporation Ltd

-Senato Holdings Limited

-NIF Fund Investments (Cyprus) Limited

Nieznane są Funduszowi umowy, w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Fundusz nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Funduszu.

Nieznane są Funduszowi ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Funduszu.

XXVI. PODMIOT DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

W dniu 8 maja 2009 roku Fundusz zawarł z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 238 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku. łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wynosi 74,7 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Funduszu i Grupy Kapitałowej za kwotę 40,7 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 34 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

W dniu 30 czerwca 2008 roku Fundusz zawarł z Baker Tilly Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1898 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła równowartość 53 tys. zł. Kwota nie obejmuje podatku od towarów i usług.

XXVII. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Fundusz nie prowadzi ww. kontroli, gdyż nie ma programu akcji pracowniczych.

XXVIII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W lipcu 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego w spółce Galeria 7 do kwoty 14.201.200 zł, poprzez utworzenie 1.000 nowych udziałów objętych przez Fundusz po cenie 2.500 zł każdy. Dokapitalizowanie spółki miało na celu umożliwienie dalszego prowadzenie prac pre-developerskich dotyczących tego projektu

W kwietniu 2009 roku Fundusz dokonano podwyższenia kapitału w spółce Legnicka Investments Sp. z o.o. o kwotę 2,0 mln zł.

Ponadto, w lipcu 2009 roku, Fundusz zbył wszystkie posiadane udziały w Legnicka Investments na rzecz Legnicka Development SA. Transakcja została zawarta na warunkach rynkowych, a jej wartość nie przekroczyła 10% wartości kapitałów własnych Funduszu.

XXIX. POLITYKA INWESTYCYJNA

Polityka inwestycyjna Funduszu obejmuje dokonywanie i prowadzenie inwestycji nieruchomościowych pozwalających na osiągnięcie wysokiego poziomu zwrotu zarówno kwotowo jak i procentowo. Przedmiotem inwestycji są przedsięwzięcia o istotnej skali, obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym, biurowym i hotelowo-rekreacyjnym). Działalność inwestycyjna jest prowadzona przede wszystkim na obszarze Polski i skoncentrowana w dużych i średnich miastach. Fundusz realizuje wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu z inwestycji.

XXX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W dniu 7 stycznia br. Galeria 7 zawarła porozumienie z Hennes & Mauritz sp. z o.o. w sprawie rozwiązania umowy najmu zawartej w październiku 2008 roku.

XXXI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA NFI SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1) Zbiór zasad, któremu podlega emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny;

Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW; <http://corp-gov.gpw.pl>

2) Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia;

Część II - Dobre Praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych

Zasada	Komentarz
1.6 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną pracy rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki	Zasada ta stosowana będzie przez Zarząd Funduszu z zastrzeżeniem, że na stronie internetowej Funduszu zamieszczane będą sporządzone przez radę nadzorczą roczne sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, a także wymagane art. 382 § 1 k.s.h. sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania zarządu z działalności Funduszu, sprawozdania finansowego oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty. Zastrzeżenie to wynika z niestosowania Zasady nr 1 zawartej w Części III.
1.11. Powzięte przez zarząd na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki	Zarząd będzie stosować tę zasadę wyłącznie, jeżeli członkowie Rady Nadzorczej złożą oświadczenia w tym zakresie.
2. Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1.	Wersja angielska strony internetowej Funduszu obejmuje jedynie część informacji udostępnionych w języku polskim, w tym również dane dotyczące Funduszu, kursu akcji, danych finansowych oraz prowadzonych inwestycji. Dokumenty korporacyjne Funduszu udostępnione są w polskiej wersji językowej.

Część III - Dobre Praktyki stosowane przez członków Rad Nadzorczych

Zasada	Komentarz
1. Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna: 1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, 2) raz w roku dokonać i przedstawić zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu ocenę swojej pracy,	Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Octava NFI SA, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: – sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy; – sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku albo pokrycia straty za rok obrotowy.

3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

6. Przynajmniej dwóch członków RN powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do *Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej)*. Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonania 5% i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

7. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do *Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych (...)*

Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Funduszu działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 maja 2009 r. *o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym*. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Funduszu, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.

Część IV - Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy

Zasada

Komentarz

1. Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.

W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione zgodnie z obowiązującym prawem i dokumentami korporacyjnymi oraz obsługujące zgromadzenia. Nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności podczas walnych zgromadzeń przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w szczególności *Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim*, w szeroki sposób regulują kwestię wykonywania przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności nie tylko spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, lecz także całej działalności

spółki. Nadto, jeżeli pojawią się ze strony przedstawicieli mediów jakiegokolwiek pytania dotyczących przedmiotu obrad walnego zgromadzenia bądź jego przebiegu, mogą one zostać skierowane do zarządu spółki, który udzieli stosownych odpowiedzi.

3) Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych;

Za system kontroli wewnętrznej i nadzorowanie procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest odpowiedzialny Zarząd Funduszu.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Octava NFI SA są:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych,
- bieżący wewnętrzny nadzór nad pracą biura rachunkowego,
- przegląd miesięcznych Raportów Finansowych Funduszu, w tym miesięcznego budżetu gotówkowego,
- wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 15% wartości netto aktywów Funduszu,
- autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Zarząd przygotowuje coroczny budżet gotówkowy, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza otrzymuje miesięczne informacje na temat realizacji ww. budżetu i miesięczny Raport Finansowy.

W trakcie roku Zarząd analizuje okresowe sprawozdania finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Analizie podlegają również na bieżąco sporządzane przez biuro rachunkowe miesięczne Raporty Finansowe, w celu eliminowania i korygowania jakichkolwiek błędów.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Po zakończeniu przeglądu lub badania sprawozdania finansowe są przekazywane członkom Rady Nadzorczej.

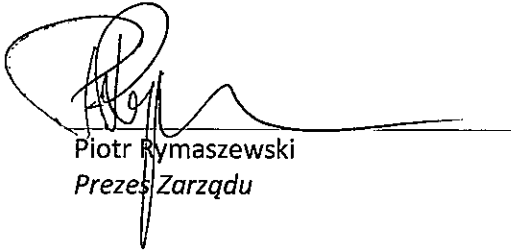
4) Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji, ich procentowy udział w kapitale zakładowym, liczba głosów z nich wynikających i ich procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu*;

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w ogólnej liczbie głosów
Grupa Kapitałowa:	73.024.446	58,03%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład:		
-Manchester Securities Corporation Ltd		
-Senato Holdings Limited		
-NIF Fund Investments (Cyprus) Limited		

5) Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień;

Brak																				
6) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych;																				
Brak																				
7) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych;																				
Brak																				
8) Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji;																				
Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Funduszu znajduje się na stronie internetowej Funduszu: www.octava.com.pl ;																				
9) Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki;																				
Zasady zmiany statutu oparte są o zapisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Funduszu; Uchwały w sprawie zmian statutu zapadają większością ¾ (trzech czwartych) głosów. Uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą;																				
10) Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa;																				
Zasady działania Walnego Zgromadzenia podlegają Regulaminowi Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy. Treść Regulaminu znajduje się na stronie internetowej Funduszu: www.octava.com.pl ;																				
11) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych oraz ich komitetów;																				
Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej w 2009r. :																				
<table><tr><td>imię i nazwisko</td><td>okres pełnienia funkcji</td></tr><tr><td colspan="2">Zarząd Octava NFI SA</td></tr><tr><td>Piotr Rymaszewski</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td colspan="2">Rada Nadzorcza Octava NFI SA</td></tr><tr><td>Charles D.DeBenedetti</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td>Arkadiusz Chojnacki</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td>Iain Gunn</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td>Bogdan Kryca</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td>Wiktor Sliwinski</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr><tr><td>Andrzej Wieczorkiewicz</td><td>1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku</td></tr></table>	imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji	Zarząd Octava NFI SA		Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Rada Nadzorcza Octava NFI SA		Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku	Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku
imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji																			
Zarząd Octava NFI SA																				
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Rada Nadzorcza Octava NFI SA																				
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku																			
Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Funduszu znajduje																				

się na stronie internetowej Funduszu www.octava.com.pl



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 16 marca 2010 roku