

Octava NFI S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 15
Skonsolidowany bilans	16
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	17
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	18
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	19
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20-29

Skonsolidowane wybrane dane finansowe**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.
Przychody z inwestycji	(69 477)	(7 709)	(16 006)	(2 183)
Pozostałe przychody operacyjne	2 826	1 822	651	516
Koszty operacyjne	(12 204)	(25 599)	(2 812)	(7 248)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(78 855)	(31 486)	(18 167)	(8 914)
Zysk (strata) netto	(81 647)	(44 444)	(18 810)	(12 583)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Funduszu	(53 835)	(27 923)	(12 403)	(7 905)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	125 843 667	125 843 667	125 843 667	125 843 667
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	(0,43)	0,00	(0,10)	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	58 782	23 176	13 542	6 562
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	150 203	(8 015)	34 604	(2 269)
Przepływy pieniężne netto	208 985	15 161	48 147	4 292
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa, razem	1 129 641	1 084 576	274 972	259 941
Zobowiązania, razem	601 447	467 441	146 402	112 032
Kapitał własny, razem	528 194	617 135	128 571	147 909
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu	367 084	431 065	89 354	103 313
Liczba akcji (w szt.)	125 843 667	125 843 667	125 843 667	125 843 667
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	4,20	4,90	1,02	1,18
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Funduszu na jedną akcję (w zł/EUR)	2,92	3,43	0,71	0,82

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**1 Podstawowe dane**

Podmiotem dominującym Octava NFI S.A. (dalej „Grupa Kapitałowa”) jest Narodowy Fundusz Inwestycyjny „Octava” S.A. („Fundusz”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Wspólnej 47/49, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

Przedmiotem działalności Funduszu 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 Funduszu
- pozostałe formy udzielania kredytów
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane
- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- działalność holdingów

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2009 r. następujące podmioty:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział NFI w kapitale zakładowym spółki	Udział NFI w ogólnej liczbie głosów na WZ
Legnicka Development S.A.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	64,90%	64,90%
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	22,76%	22,76%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	22,62%	22,62%

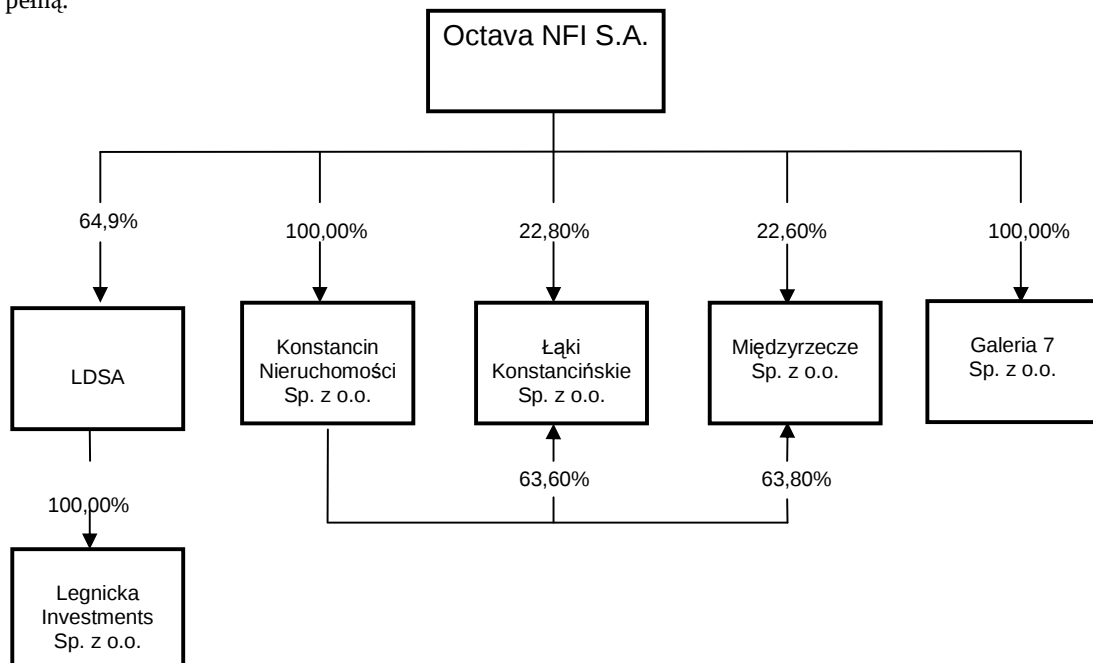
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2008 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział NFI w kapitale zakładowym spółki	Udział NFI w ogólnej liczbie głosów na WZ
Legnicka Development S.A.	Warszawa	budowa i wynajem powierzchni handlowo - usługowych	70,40% (64,90%)*	70,40% (64,90%)*
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%
Legnicka Investments Sp. z o.o.	Wrocław	działalność deweloperska	100%**	100%**
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	22,76%	22,76%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	22,62%	22,62%

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



* Sprawozdane finansowe za rok 2008 zostało sporządzone przy założeniu, iż spółka Legnicka Holding BV wykona przyznane jej na mocy porozumienia akcjonariuszy spółki Legnicka Development S.A. z dnia 16 grudnia 2005 r., prawo do otrzymania od Octava NFI S.A. do 5,5% akcji Legnicka Development S.A.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

Stanowi ono element wynagrodzenia za doprowadzenie do otwarcia centrum handlowego i osiągnięcia określonego poziomu przychodów netto z najmu powierzchni handlowej. Prawo to zostało wykonane w dniu 20 marca 2009 r.

** W dniu 2 lipca 2009 r. Fundusz zbył na rzecz Legnicka Development S.A. wszystkie posiadane udziały w Legnicka Investments Sp. z o.o.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Funduszu w dniu 16 marca 2010 r.

2 Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Funduszu

Zarząd Octava NFI S.A.

Skład Zarządu Funduszu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. przedstawiał się następująco:

Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu

Rada Nadzorcza Octava NFI S.A.

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

Charles D. DeBenedetti	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009
Iain Gunn	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009
Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009
Bogdan Kryca	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009

Firma Zarządzająca

KP Capital Sp. z o.o. 1 stycznia 2009 – 31 grudnia 2009

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie 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”).

Poniższe standardy, interpretacje oraz zmiany standardów i interpretacji weszły w życie w roku 2009 i w większości zostały zatwierdzone przez UE:

- (a) Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”
- (b) MSSF 8 „Segmenty Operacyjne”
- (c) MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”
- (d) Zmiany do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”
- (e) Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” i do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki powstałe przy likwidacji”
- (f) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”
- (g) Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe”

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

- (h) Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”
- (i) Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej”
- (j) MSFF (2008) „Poprawki do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”
- (k) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”
- (l) Zmiany do interpretacji KIMSF 9 i MSR 39 „Wbudowane instrumenty pochodne”.

Żaden z powyższych standardów oraz interpretacji nie miało wpływu na uprzednio wykazany wynik finansowy oraz wartość kapitałów własnych, a jedynie na prezentację sprawozdań finansowych oraz na tytuły tych sprawozdań.

Grupa sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane, ale mają zastosowania od roku 2010, chyba że wskazany inny termin wejścia w życie:

- (a) MSR 39 (zmiana) „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena”
- (b) MSSF 3 (zmiana) „Połączenie jednostek gospodarczych” i zmiana do MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe”
- (c) Interpretacja KIMSF 12 „Umowy na usługi koncesjonowane”
- (d) Interpretacja KIMSF 15 „Umowy o budowę nieruchomości”
- (e) Interpretacja KIMSF 16 „Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostce zagranicznej”
- (f) MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”
- (g) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wchodzi w życie od 2013 roku
- (h) MSSF (2009) „Zmiany Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej”
- (i) Zmiany do MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” wchodzi w życie od 2011 roku
- (j) Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”
- (k) Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”
- (l) Interpretacja KIMSF 17 - Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli”
- (m) Interpretacja KIMSF 18 „Transfer aktywów od klientów”.

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. nr 33, poz. 259).

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

Walutą funkcjonalną jest euro. Fundusz podjął decyzję o zmianie waluty funkcjonalnej ze złotych polskich na euro w celu właściwszej prezentacji transakcji i zdarzeń gospodarczych w związku z tym, że większość transakcji Grupy oparta jest na euro. Podobną decyzję podjęła spółka zależna Legnicka Development S.A.

Wpływ zmiany waluty funkcjonalnej na wynik finansowy oraz kapitał własny prezentowany w sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2009 r. przedstawia się następująco:

	wg zasad rachunkowości przyjętych od roku 2009	wg poprzednio stosowanych zasad rachunkowości
zysk (strata) netto	(81.647)	(88.941)
kapitał własny	528.194	528.194

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: rok 2009 – 4,3406 zł/EUR, rok 2008 – 3,5321 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,1082 zł/EUR na dzień 31.12.2009 r. oraz 4,1724 zł/EUR na dzień 31.12.2008 r.

4 Podstawowe zasady rachunkowości

(a) Konsolidacja

(a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Nabycie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej, na dzień wymiany, aktywów wydanych, zobowiązań zaciągniętych lub wziętych na siebie oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą w zamian za kontrolę nad jednostką przejmowaną; powiększonej o wszelkie koszty, które można bezpośrednio przypisać połączeniu jednostek gospodarczych.

Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych. Nadwyżkę kosztu połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych ujmuje się jako wartość firmy.

Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Funduszu udziały w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Udziały mniejszościowe oraz transakcje z udziałowcami mniejszościowymi

Grupa zastosowała zasadę traktowania transakcji z udziałowcami mniejszościowymi jako transakcji z podmiotami trzecimi niepowiązanymi z Grupą. Sprzedaż udziałowcom mniejszościowym powoduje, że zyski lub straty Grupy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nabycie od udziałowców mniejszościowym rozlicza się z wartością firmy, będącą różnicą pomiędzy ceną nabycia a odpowiednim udziałem w nabytych aktywach netto, według ich wartości bilansowej.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

(c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych rozlicza się metodą praw własności i ujmuje początkowo według kosztu. Inwestycja Grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje wartość firmy (pomniejszoną o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości), określoną w dniu nabycia.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Funduszu udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Wyceny te są corocznie weryfikowane przez zewnętrznych rzeczoznawców. 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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

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).

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

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

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

(c) Wartość firmy

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

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

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

(d) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

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

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

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się z bilansu. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

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

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

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

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

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

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

(e) Aktywa finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

(a) Aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie są przedmiotem rachunkowości zabezpieczeń. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Są one

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

zaliczane do aktywów trwałych. Pożyczki i należności Grupy zaliczane są do Należności handlowych i pozostałych należności” oraz do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w bilansie.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów pochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii albo niezaliczone do żadnej z pozostałych. Zalicza się je do aktywów trwałych, o ile Zarząd nie zamierza ich zbyć w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Ujmowanie i wycena

Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Inwestycje ujmuje się początkowo w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem wszystkich aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są początkowo ujmowane w wartości godziwej, natomiast koszty transakcyjne odnoszone są do rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się po początkowym ujęciu w wartości godziwej. Pożyczki i należności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) metodą efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat, w pozycji pozostałe (straty)/zyski – netto, w okresie, w którym powstały. Przychody z tytułu dywidend z aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat w ramach pozostałych przychodów – w momencie uzyskania przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Zmiany wartości godziwej pieniężnych papierów wartościowych, wyrażonych w walucie obcej i zaklasyfikowanych do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, są analizowane w rozbiciu na różnice kursowe, które wynikają ze zmian amortyzowanego kosztu papieru wartościowego oraz z pozostałych zmian wartości bilansowej papieru wartościowego. Różnice kursowe z tytułu pieniężnych papierów wartościowych ujmuje się w rachunku zysków i strat, natomiast różnice kursowe z tytułu niepieniężnych papierów wartościowych są ujmowane w kapitale własnym. Zmiany wartości godziwej pieniężnych oraz niepieniężnych papierów wartościowych zaliczonych do „dostępnych do sprzedaży” ujmuje się w kapitale własnym.

W razie sprzedaży papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży lub w przypadku utraty przez nie wartości – łączne dotychczasowe korekty do poziomu aktualnej wartości godziwej ujęte w kapitale wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zyski i straty na inwestycyjnych papierach wartościowych.

Odsetki z papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, naliczone metodą efektywnej stopy procentowej, ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach. Dywidendy z tytułu dostępnych do sprzedaży instrumentów kapitałowych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach w momencie nabycia przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Wartość godziwa inwestycji notowanych wynika z ich bieżącej ceny zakupu. Jeżeli rynek na dany składnik aktywów finansowych nie jest aktywny (a także w odniesieniu do nienotowanych papierów wartościowych), Grupa ustala wartość godziwą, stosując techniki wyceny. Obejmują one wykorzystanie rynkowych transakcji, przeprowadzonych niedawno na normalnych zasadach, odwołanie się do innych instrumentów, które są w zasadzie identyczne, analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

modele wyceny opcji, przy czym w jak największym stopniu wykorzystuje się informacje rynkowe, a w jak najmniejszym polega się na informacjach pochodzących od jednostki.

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych straciły na wartości. Przy ustalaniu, czy papiery wartościowe zaliczone do kategorii dostępnych do sprzedaży straciły na wartości, bierze się pod uwagę znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu. Jeżeli takie dowody występują (w przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży), łączne dotychczasowe straty – ustalone jako różnica pomiędzy ceną nabycia a aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat – wyłącza się z kapitału własnego i ujmuje w rachunku zysków i strat. Straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat z tytułu instrumentów kapitałowych nie podlegają odwróceniu przez wynik finansowy.

(f) Pochodne instrumenty finansowe

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

Nie występuje cena nabycia gdyż nie ma początkowego wpływu związanego z nabyciem tego instrumentu. Dodatkowy zysk / strata zostaje wykazany w rachunku zysków i strat netto w terminie wymagalności. W przypadku kontraktu, którego obecnie stroną jest Grupa efekt transakcji rozliczany jest co miesiąc przez korektę kwoty odsetek.

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

(g) Należności handlowe

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

(h) 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.

(i) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu). Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

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

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

(j) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

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

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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.

(k) Kapitał własny

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

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

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 Funduszu 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 Funduszu 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 Funduszu.

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 Funduszu.

(l) Rezerwy

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

(m) Ujmowanie przychodów

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

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

(a) Sprzedaż produktów

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

(b) Przychody z tytułu najmu

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

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

(c) Przychody z tytułu odsetek

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

(d) Przychody z tytułu dywidend

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

(n) Dywidendy

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

5 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej odnosi się przede wszystkim do zawartych umów kredytów i pożyczek.

W przypadku Grupy czynnikiem ograniczającym ryzyko stopy procentowej jest indeksowanie przychodów o wskaźnik inflacji obowiązujący w strefie euro.

W związku z nową umową kredytową zawartą w roku 2008 przez Legnicka Development S.A. została zawarta dodatkowa umowa dotycząca transakcji swapa odsetkowego w celu zabezpieczenia ryzyka zmian wysokości stopy oprocentowania zaciągniętego kredytu.

W przypadku Funduszu ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim lokowania przez Fundusz wolnej gotówki w krótkoterminowych papierach komercyjnych lub na lokatach bankowych. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z renomowanymi podmiotami charakteryzującymi się dobrą sytuacją finansową oraz ograniczanie koncentracji. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Funduszu oraz monitoring dostępnych ratingów.

Jednocześnie Grupa systematycznie bada i kontroluje wywiązywanie się z zobowiązań przez swoich klientów.

Polityka Funduszu zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz papierów wartościowych, niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Nadwyżki środków pieniężnych Funduszu są lokowane w krótkoterminowych papierach komercyjnych, depozytach bankowych. W związku z przeprowadzoną emisją akcji w 2007 roku, obecnie Funduszu posiada zasoby gotówkowe, co ogranicza ryzyko utraty płynności.

6 Najważniejsze szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jednym z najważniejszych szacunków i ocen przyjętych na potrzeby sporządzania sprawozdania finansowego jest określenie wartości nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwą nieruchomości

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

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.

7 Sezonowość działalności

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

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

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Funduszu). Zarząd Funduszu 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.

Octava NFI S.A.
Skonsolidowany bilans
na dzień 31 grudnia 2009 r.

16

w tys. zł	Nota	31.12.2009	31.12.2008
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	729	941
Nieruchomości inwestycyjne	2	833 000	973 193
Wartość firmy	3	7 341	7 341
Wartości niematerialne		600	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	14 029	15 458
Należności pozostałe	5	6 965	-
		862 664	996 962
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5	13 075	21 518
Dłużne instrumenty finansowe		-	20 008
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	253 902	46 088
		266 977	87 614
Aktywa, razem		1 129 641	1 084 576
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu			
Kapitał zakładowy	7	12 584	12 584
Kapitał zapasowy		89 836	92 646
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej		46 022	50 755
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		218 642	275 080
		367 084	431 065
Udział mniejszości		161 110	186 070
Kapitał własny, razem		528 194	617 135
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	8	475 534	316 287
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	92 910	118 287
		568 444	434 574
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9	14 429	17 841
Kredyty i pożyczki	8	10 543	5 494
Przychody przyszłych okresów	10	10	8
Inne rezerwy i zobowiązania	11	8 021	9 524
		33 003	32 867
Zobowiązania, razem		601 447	467 441
Pasywa, razem		1 129 641	1 084 576

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody z tytułu najmu		91 599	70 541
Koszty najmu		(29 084)	(23 378)
Strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej		(137 147)	(60 556)
Przychody z innych papierów wartościowych		206	2 632
Przychody z tytułu odsetek		4 949	3 052
		<u>(69 477)</u>	<u>(7 709)</u>
Pozostałe przychody operacyjne	12	2 826	1 822
Przychody operacyjne, razem		<u>(66 651)</u>	<u>(5 887)</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenie firmy zarządzającej		(652)	(484)
Wynagrodzenia		(2 007)	(1 823)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(174)	(133)
Amortyzacja		(188)	(130)
Pozostałe koszty administracyjne		(3 896)	(5 481)
Pozostałe koszty operacyjne	13	<u>(5 287)</u>	<u>(17 548)</u>
		<u>(12 204)</u>	<u>(25 599)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>(78 855)</u>	<u>(31 486)</u>
Koszty finansowe (netto)	14	(22 881)	(17 924)
Podatek dochodowy	15	20 089	4 966
Zysk (strata) netto		<u>(81 647)</u>	<u>(44 444)</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Funduszu		(53 835)	(27 923)
Udział mniejszości		<u>(27 812)</u>	<u>(16 521)</u>
		<u>(81 647)</u>	<u>(44 444)</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	16	<u>(0,43)</u>	<u>(0,22)</u>

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	(81 647)	(44 444)
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	(7 294)	78 205
Sprzedaż udziałów	-	(378)
Inne całkowite dochody netto	<u>(7 294)</u>	<u>77 827</u>
Całkowite dochody ogółem	<u>(88 941)</u>	<u>33 383</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Funduszu	(58 568)	22 832
Udział mniejszości	(30 373)	10 551

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu

w tys. zł	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	Wynik finansowy	Udział mniejszości	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony						
31.12.2009 r.						
Saldo na początek okresu	12 584	92 646	50 755	275 080	186 070	617 135
Korekty lat poprzednich	-	-	-	-	-	-
Podwyższenie kapitału		2 603		(2 603)	-	-
Sprzedaż udziałów	-	(5 413)	-	-	5 413	-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.	-	-	(4 733)	(53 835)	(30 373)	(88 941)
Saldo na koniec okresu	12 584	89 836	46 022	218 642	161 110	528 194
Za okres 12 miesięcy zakończony						
31.12.2008 r.						
Saldo na początek okresu	12 584	92 646	-	295 608	175 519	576 357
Korekty lat poprzednich	-	-	-	7 395	-	7 395
Sprzedaż udziałów	-	-	-	-	(378)	(378)
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.	-	-	50 755	(27 923)	10 929	33 761
Saldo na koniec okresu	12 584	92 646	50 755	275 080	186 070	617 135

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 r.

w tys. zł	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Wpływy z tytułu najmu		108 257	88 023
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10 573)	(40 599)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		(1 142)	(876)
Zbycie papierów wartościowych		36 680	189 630
Nabycie papierów wartościowych		(16 602)	(157 140)
Odsetki otrzymane		3 329	3 789
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej		(652)	(4 548)
Podatek dochodowy		(4 398)	(4 142)
Pozostałe przepływy	17	(56 117)	(50 961)
		58 782	23 176
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Kredyty i pożyczki/Spląty kredytów i pożyczek		172 723	9 845
Odsetki		(22 520)	(17 860)
		150 203	(8 015)
Przepływy pieniężne netto		208 985	15 161
Środki pieniężne na początek okresu		46 088	31 053
Pozostałe aktywa pieniężne		1 680	-
Różnice kursowe		(2 851)	(126)
Środki pieniężne na koniec okresu		253 902	46 088

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia i maszyny	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2008					
Wartość brutto	471	174	2 839	12	3 496
Skumulowana amortyzacja	(335)	(141)	-	(1)	(477)
Wartość netto	136	33	2 839	11	3 019
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008					
Stan na 1.1.2008	136	33	2 839	11	3 019
Zakupy	348	284	-	230	862
Amortyzacja za okres	(19)	(56)	-	(27)	(102)
Przebieganie ze środków trwałych w budowie w koszty (drogi)	-	-	(2 839)	-	(2 839)
Stan na 31.12.2008	465	261	-	214	940
Stan na 31.12.2008					
Wartość brutto	819	458	-	242	1 519
Skumulowana amortyzacja	(354)	(197)	-	(28)	(579)
Wartość netto	465	261	-	214	940
Okres od 1.1.2009 do 31.12.2009					
Stan na 1.1.2009	465	261	-	214	940
Zakupy	-	26	-	10	36
Likwidacja	(77)	-	-	-	(77)
Amortyzacja za okres	(22)	(98)	-	(50)	(170)
Stan na 31.12.2009	366	189	-	174	729
Stan na 31.12.2009					
Wartość brutto	819	484	-	252	1 555
Skumulowana amortyzacja	(453)	(295)	-	(78)	(826)
Wartość netto	366	189	-	174	729

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	973 193	883 075
Wydatki na nowe inwestycje	11 818	18 613
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-
Zysk netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej	(137 011)	(69 495)
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	(15 000)	141 000
Stan na koniec okresu	833 000	973 193

ok.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

w tys. zł

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2008			
Wartość brutto	6 817	62	6 879
Skumulowana amortyzacja	-	(20)	(20)
Wartość netto	6 817	42	6 859
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008			
Stan na 1.1.2008	6 817	42	6 859
Zakupy	524	14	538
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	(27)	(27)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2008	7 341	29	7 370
Stan na 31.12.2008			
Wartość brutto	7 341	76	7 417
Skumulowana amortyzacja	-	(47)	(47)
Wartość netto	7 341	29	7 370
Okres od 1.1.2009 do 31.12.2009			
Stan na 1.1.2009	7 341	29	7 370
Zakupy	-	598	598
Likwidacja	-	(5)	(5)
Amortyzacja	-	(17)	(17)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	(5)	(5)
Stan na 31.12.2009	7 341	600	7 941
Stan na 31.12.2009			
Wartość brutto	7 341	669	8 010
Skumulowana amortyzacja	-	(69)	(69)
Wartość netto	7 341	600	7 941
Wartość firmy		31.12.2009	31.12.2008
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.		436	436
Międzyrzecze Sp. z o.o.		363	363
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.		651	651
Legnicka Development S.A.		5 891	5 891
		7 341	7 341

4 Aktywa i zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	2 444	46
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	11 585	12
	14 029	58
Zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	1 286	387
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	91 624	110 758
	92 910	111 145

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Odsetki naliczone	Rezerwy kosztowe	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008					
Stan na 1.1.2008	503	-	778	(370)	911
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(503)	-	(743)	393	(853)
Stan na 31.12.2008	-	-	35	23	58
Korekty obciążenia/uznania wyniku finansowego	594	-	1 704	583	2 881
Odniesienie na kapitał własny	-	-	-	12 519	12 519
Stan na 31.12.2008 po korektach	594	-	1 739	13 125	15 458
Okres od 1.1.2009 do 31.12.2009					
Stan na 1.1.2009	594	-	1 739	13 125	15 458
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	401	-	(289)	(1 541)	(1 429)
Stan na 31.12.2009	995	-	1 450	11 584	14 029

Zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Wycena inwestycji	Przychody niezafakturowane	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008					
Stan na 1.1.2008	98 577	482	872	41	99 972
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	12 181	-	(814)	(194)	11 173
Stan na 31.12.2008	110 758	482	58	(153)	111 145
Korekty obciążenia/uznania wyniku finansowego	7 273	(284)	-	153	7 142
Odniesienie na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2008 po korektach	118 031	198	58	-	118 287
Okres od 1.1.2009 do 31.12.2009					
Stan na 1.1.2009	118 031	198	58	-	118 287
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(23 557)	769	261	-	(22 527)
Odniesione na kapitał własny	(2 850)	-	-	-	(2 850)
Stan na 31.12.2009	91 624	967	319	-	92 910

Prezentowana nota zawiera korektę podatku odroczonego za 2008 rok z tytułu ujęcia w wyliczeniu niepełnej wartości wycenianej inwestycji oraz nieuwzględnienia rezerw i pozostałych pozycji, i uwzględnia prezentację z podziałem na Aktywo i Rezerwę z tytułu podatku odroczonego.

5 Należności i pozostałe aktywa	31.12.2009	31.12.2008
Należności handlowe	11 067	9 881
Należności z tytułu podatków	1 448	3 448
Kaucje	6 871	7 654
Pozostałe należności	1 461	1 446
Odpisy aktualizujące	(6 499)	(3 927)
Należności netto	14 348	18 502
Rozliczenia międzyokresowe	5 692	3 016
	20 040	21 518

W wyniku zmiany w sposobie prezentacji w sprawozdaniu finansowym Legnicka Development S.A. rachunek bankowy dotyczący kaucji został przeniesiony z należności do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych. Dane porównawcze roku 2008 również zostały skorygowane.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

Należności

Część krótkoterminowa	7 383	2 784
Część długoterminowa:		
od 1 roku do 2 lat	94	12
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	6 871	15 706
	14 348	18 502

Zmiana stanu odpisów aktualizujących

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	3 927	2 406
zmniejszenia (z tytułu)		
wykorzystanie	-	(1 760)
rozwiązanie	-	(507)
korekta prezentacji	-	-
zwiększenia (z tytułu)		
utworzenie	2 572	3 788
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	6 499	3 927

6 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	31.12.2009	31.12.2008
Środki pieniężne w kasie	5	2
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	207 081	2 937
Krótkoterminowe depozyty bankowe	45 136	43 149
Odsetki naliczone od depozytów bankowych	1 680	-
Razem	253 902	46 088

7 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 12.584.366,70 zł i dzieli się na 125.843.667 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za rok 2009:

<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. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: -Manchester Securities Corporation Ltd -Senato Holdings Limited -NIF Fund Investments (Cyprus) Limited	73 024 446	58,03%	58,03%

8 Zobowiązania z tyt. zaciągniętych kredytów i pożyczek

	31.12.2009	31.12.2008
Długoterminowe:		
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki otrzymane	475 534	316 287
Razem	475 534	316 287

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

Krótkoterminowe:

Kredyty bankowe	10 543	5 494
Pożyczki otrzymane	-	-
Razem	10 543	5 494

Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek razem

486 077	321 781
----------------	----------------

Struktura zapadalności długoterminowych kredytów i pożyczek:

	31.12.2009	31.12.2008
od 1 roku do 2 lat	10 991	5 443
od 2 do 5 lat	35 891	18 386
powyżej 5 lat	428 652	292 458
Razem	475 534	316 287

Struktura walutowa zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek

	31.12.2009	31.12.2008
- w walucie polskiej	-	-
- w EURO po przeliczeniu na złote polskie	486 077	321 781
Razem	486 077	321 781

9 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe

	31.12.2009	31.12.2008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 350	3 649
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	238	2 665
Pozostałe zobowiązania	6 068	5 751
Kaucje otrzymane	4 390	4 957
Rozliczenia międzyokresowe	383	819
Razem	14 429	17 841

10 Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	31.12.2009	31.12.2008
Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń	-	-
Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności	10	8
Stan na koniec okresu	10	8

11 Inne rezerwy i zobowiązania

	31.12.2009	31.12.2008
Pozostałe rezerwy	7 443	8 946
Pozostałe zobowiązania	578	578
Razem	8 021	9 524

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008				
Stan na 1.1.2008	-	9 000	578	9 578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	5 646	-	5 646
- wykorzystanie	-	(770)	-	(770)
- rozwiązanie	-	(4 930)	-	(4 930)
Stan na 31.12.2008	-	8 946	578	9 524
Okres od 1.1.2009 do 31.12.2009				
Stan na 1.1.2009	-	8 946	578	9 524
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	(1 503)	-	(1 503)
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2009	-	7 443	578	8 021

12 Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2009	31.12.2008
Sprzedaż usług (podnajem)	198	306
Odszkodowania za wcześniejsze rozwiązania umów najmu	216	-
Rozwiązanie odpisów na należności	-	441
Rezerwa dot. refakturowanych kosztów	2 312	296
Podatek VAT	-	714
Spisane zobowiązania	90	-
Inne	10	65
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 826	1 822

13 Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2009	31.12.2008
Przebudowa dróg (Magnolia Park)	(5)	(8 244)
Rezerwa na należności	(2 572)	(3 796)
Umorzone lub przedawnione należności	-	(971)
Korekta VAT proporcja	-	(87)
Koszty spraw sądowych	-	(26)
Kary i odszkodowania	(19)	(3 548)
Refakturowane koszty	(2 312)	(295)
Darowizny	(19)	(99)
Zlikwidowane środki trwałe	(77)	-
Pozostałe	(283)	(482)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(5 287)	(17 548)

14 Koszty finansowe netto	31.12.2009	31.12.2008
Odsetki zapłacone	(22 425)	(17 412)
Inne koszty finansowe	(455)	(513)
Różnice kursowe	(1)	1
	(22 881)	(17 924)

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

15 Podatek dochodowy	31.12.2009	31.12.2008
Podatek dochodowy bieżący	(3 789)	(5 536)
Podatek dochodowy odroczony	22 619	10 502
Nadpłata podatku dochodowego w wyniku korekt lat ubiegłych	1 259	-
	20 089	4 966
 Zysk (strata) brutto	 (101 015)	 (53 107)
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	-	(1 081)
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(1 503)	4 270
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	(20)	142
Przejściowe różnice	122 034	81 103
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	(1 448)	(3 388)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	18 048	27 939
Podatek dochodowy według stawki 19 %	3 789	5 536
	3 789	5 536
 16 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	 31.12.2009	 31.12.2008
	(0,43)	(0,22)
 Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Funduszu	 (53 747)	 (27 923)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	125 843 667	125 843 667
W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.		
 17 Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej	 31.12.2009	 31.12.2008
Koszty centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu	(38 266)	(28 563)
Rozliczenie inwestycji Magnolia Park we Wrocławiu	-	(11 016)
Koszty korporacyjne	(17 851)	(11 382)
	(56 117)	(50 961)

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

w tys. zł

18 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Funduszu	31.12.2009	31.12.2008
Przeciętne zatrudnienie	5	5
Wynagrodzenie dla Zarządu	-	-
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej rok 2008, w tym:	682	634
- Arkadiusz Chojnacki	106	22
- Charles DeBenedetti	150	143
- Iain Gunn	106	101
- Dorota Jakowlew-Zajder	-	65
- Bogdan Kryca	106	101
- Wiktor Sliwinski	106	101
- Andrzej Wieczorkiewicz	106	101

19 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

Umowa gwarancji

W dniu 17 listopada 2008 r. Prezydent miasta Wrocławia wydał decyzję administracyjną nakładającą na Legnicka Development S.A. ('LDSA') karę za niedozwolone usunięcie drzew. Od powyższej decyzji LDSA wniosła odwołanie, które w dniu 16 kwietnia 2009 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W związku z powyższym dnia 22 kwietnia 2009 r. NFI Octava zawarł z LDSA, BRE Bank S.A., PKO BP S.A., Investkredit Bank AG, ING Bank Śląski S.A. oraz Bank DNB Nord Polska S.A. umowę gwarancji, której wykonanie zostało zabezpieczone wekslem in blanco podpisanym przez NFI Octava. Na podstawie umowy gwarancji Fundusz zobowiązał się względem LDSA oraz Banków Finansujących w przypadku wydania ostatecznej decyzji nakładającej na LDSA karę pieniężną za wycinkę drzew, do dokonania wpłaty kwoty różnicy pomiędzy całkowitą kwotą kary nałożonej na LDSA a kwotą środków zgromadzonych na ten cel na koncie LDSA, jeżeli LDSA nie wykona powyższego zobowiązania.

Zgodnie z umową gwarancji maksymalna kwota odpowiedzialności NFI Octava z tytułu udzielonej gwarancji nie może przekroczyć 2 mln zł.

Umowa przystąpienia do długu

Dnia 24 kwietnia 2009 r. LDSA oraz Legnicka Investments Sp. z o.o. ('LI') zawarły umowy związane z rozbudową Magnolia Park we Wrocławiu poprzez powiększenie części handlowej centrum handlowo-rozrywkowego oraz budowę budynku biurowego i biurowo-hotelowego. Zgodnie z tymi Umowami LI ma wykonywać usługi polegające na przygotowaniu wyżej opisanych inwestycji we własnym imieniu i przenieść na LDSA rezultat tych usług w zamian za ustalone wynagrodzenie.

Zobowiązanie LDSA do nabycia praw i przejęcia obowiązków wynikających z wykonania przez LI usług jest warunkowe - warunek zawieszający polega na wyrażeniu przez Banki Finansujące LDSA zgody na taką transakcję. Rozbudowa Magnolia Park została dopuszczona przez Banki Finansujące w umowie kredytowej zawartej pomiędzy nimi oraz LDSA, jednakże dla jej realizacji zostały przewidziane określone warunki, m.in. uzyskanie pisemnej zgody Banków Finansujących przez LDSA na dokonanie powyżej opisanych czynności.

Na mocy wskazanych umów NFI Octava przystąpił do długu LDSA w zakresie obowiązku przejęcia od LI praw i obowiązków wynikających z realizacji przez LI usług na podstawie Umów i zobowiązał się do zawierania z LI umów w zakresie nabycia praw i obowiązków wynikających z realizacji przez LI usług zgodnie z Umowami, w przypadku niewyrażenia przez Banki Finansujące LDSA zgody na przejęcie praw i obowiązków wynikających z wykonania przez LI usług na podstawie umów lub niewykonania przez LDSA z przyczyn leżących po stronie LDSA obowiązku przejęcia od LI wskazanych wyżej praw i obowiązków.

Zobowiązanie Funduszu z tytułu przejęcia praw i obowiązków wynikających z realizacji przez LI usług na podstawie powyższych Umów nie może przekroczyć 17.061 tys. zł.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

w tys. zł

20 Instrumenty finansowe**Podział instrumentów finansowych**

	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	253 902		
Dłużne instrumenty finansowe		-	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe			14 348
Instrumenty finansowe razem	253 902	-	14 348

21 Korekty i zmiana w sposobie prezentacji w sprawozdaniu finansowym

	31.12.2008 przed zmianami	korekta	31.12.2008 po zmianach	31.12.2009
Rachunek zysków i strat - korekty				
Podatek dochodowy	9 227	(4 261)	4 966	20 089
RAZEM	9 227	(4 261)	4 966	20 089
AKTYWA - korekty i zmiana prezentacji				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	58	15 400	15 458	14 029
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29 570	(8 052)	21 518	13 075
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	38 036	8 052	46 088	253 902
RAZEM	67 664	15 400	83 064	281 006
PASYWA - korekty				
Kapitał z wyceny	42 636	8 119	50 755	46 022
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	277 845	(2 765)	275 080	218 730
Udział mniejszości	183 166	2 904	186 070	161 158
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	111 145	7 142	118 287	92 910
RAZEM	614 792	15 400	630 192	518 820

22 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Legnicka Development S.A. zabezpiecza ryzyko stopy procentowej związane z posiadaniem kredytem inwestycyjnym poprzez zawieranie kontraktów SWAP na stopę procentową.

Celem posiadanych przez spółkę instrumentów jest wyłącznie zabezpieczenie zobowiązań odsetkowych spółki, a wartość kontraktów nigdy nie przekracza zobowiązań wynikających z harmonogramu umowy kredytowej. Jednocześnie wymóg zawarcia kontraktów zabezpieczających stopę procentową jest nałożony przez zapisy umowy kredytowej.

Na dzień bilansowy spółka posiada kontrakty SWAP na 70% wartości odsetek wynikających z 21 kolejnych rat odsetkowych, tj. do września 2011 włącznie.

Przyszły wpływ realizacji posiadanych kontraktów na wynik spółki należy ocenić jako stabilizujący –w zakresie rat odsetkowych w części zabezpieczonej kontraktami spółka poniesienie koszty w wysokości określonej w zawartych kontraktach. Ryzyko zmiany wysokości rat odsetkowych w wyniku zmienności stopy procentowej zostało ograniczone do wysokości 30 % takiej raty.

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.**

w tys. zł

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2009

Nazwa	Powiązanie
Manchester Securities Corporation	Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliot International, LP, posiadają łącznie 58,03% akcji Octava NFI S.A. oraz 25% udziałów w Legnicka Development S.A.
Senato Holdings Limited	
NIF Fund Investments (Cyprus) Limited	
KP Capital Sp. z o.o.	spółka zarządzająca jednostką dominującą

Na dzień 31.12.2008

Nazwa	Powiązanie
Manchester Securities Corporation	Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliot International, LP, posiadają łącznie 58,03% akcji Octava NFI S.A. oraz 25% udziałów w Legnicka Development S.A.
Senato Holdings Limited	
NIF Fund Investments (Cyprus) Limited	
KP Capital Sp. z o.o.	spółka zarządzająca jednostką dominującą

Transakcje z jednostkami powiązanymi:

Koszty finansowe

Manchester Securities Corporation

31.12.2009	31.12.2008
-	1 589
-	1 589

Koszty usług zarządzania

KP Capital Sp. z o.o.

31.12.2009	31.12.2008
652	484
652	484

Koszty pozostałych usług

KP Capital Sp. z o.o.

31.12.2009	31.12.2008
35	71
35	71

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

24 Wydarzenia po dacie bilansu

Do dnia ogłoszenia jednostkowego sprawozdania finansowego Funduszu nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia po dacie bilansu.