

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI OCTAVA NFI SA ZA 2010 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 roku 2010, szczególnie w drugiej połowie, nastąpiło ożywienie na polskim rynku nieruchomości. Było ono sektorowo i geograficznie zróżnicowane. W pewnym okresie wzrosła sprzedaż mieszkań, a także na niektórych rynkach lokalnych, popyt na powierzchnię biurową. Niejednoznaczna sytuacja panowała na rynku nieruchomości handlowych: zauważalny był wzrost działalności deweloperskiej w tym obszarze z równoczesną stagnacją wyników istniejących obiektów handlowych.

Po stronie instytucji finansowych, dał się zauważyć wzrost gotowości inwestycyjnej wśród międzynarodowych funduszy nieruchomościowych oraz utrzymująca się ostrożność banków finansujących procesy deweloperskie.

W 2010 Grupa Octava podjęła inwestycje zarówno w segmencie handlowym jak i mieszkaniowym. Po atrakcyjnej, zdaniem zarządu, wycenie Fundusz powiększył swój udział w LDSA do 72,2%. Jednocześnie we współpracy z prywatną grupą deweloperską, Fundusz zaangażował się finansowo w dwa projekty mieszkaniowe, których łączny całkowity budżet wynosi ok. 34 mln zł.

W odniesieniu do głównego aktywa Funduszu jakim jest LDSA, podjęte zostały działania mające na celu ochronę i zabezpieczenie wykreowanej już wartości. Zawarto umowę z nową, renomowaną firmą zarządzającą centrum. Opracowana została nowa strategia marketingowa dla centrum (wdrażana od początku 2011r.) i wprowadzono program repozycjonowania Magnolii Park, w tym, poprzez częściowe zmiany „design-u” wewnątrz centrum. Przyjęta została ostateczna wersja rozbudowy centrum – przeprowadzono proces uzyskania pozwoleń na rozbudowę oraz zawarto umowy najmu z dwoma wiodącymi, międzynarodowymi markami handlowymi. W efekcie tych działań powierzchnia handlowa centrum zwiększy się o prawie 20%, przy równoczesnym stworzeniu najbardziej kompleksowej oferty na lokalnym rynku. Wartość zostaje ustabilizowana poprzez zwiększenie udziału długoterminowych umów najmu z renomowanymi międzynarodowymi najemcami. W pierwszym kwartale 2011 roku rozpoczęty zostanie proces budowlany.

Celem wszystkich tych działań jest znaczące zwiększenie dominującej pozycji centrum handlowego w rejonie Dolnego Śląska oraz stworzenie wynikającej z tego premii w wycenie.

Zarówno poprawiająca się sytuacja na rynku międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych jak i obecna kondycja centrum uzasadniają decyzję o podjęciu rozmów z inwestorami potencjalnie zainteresowanymi nabyciem LDSA.

II. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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

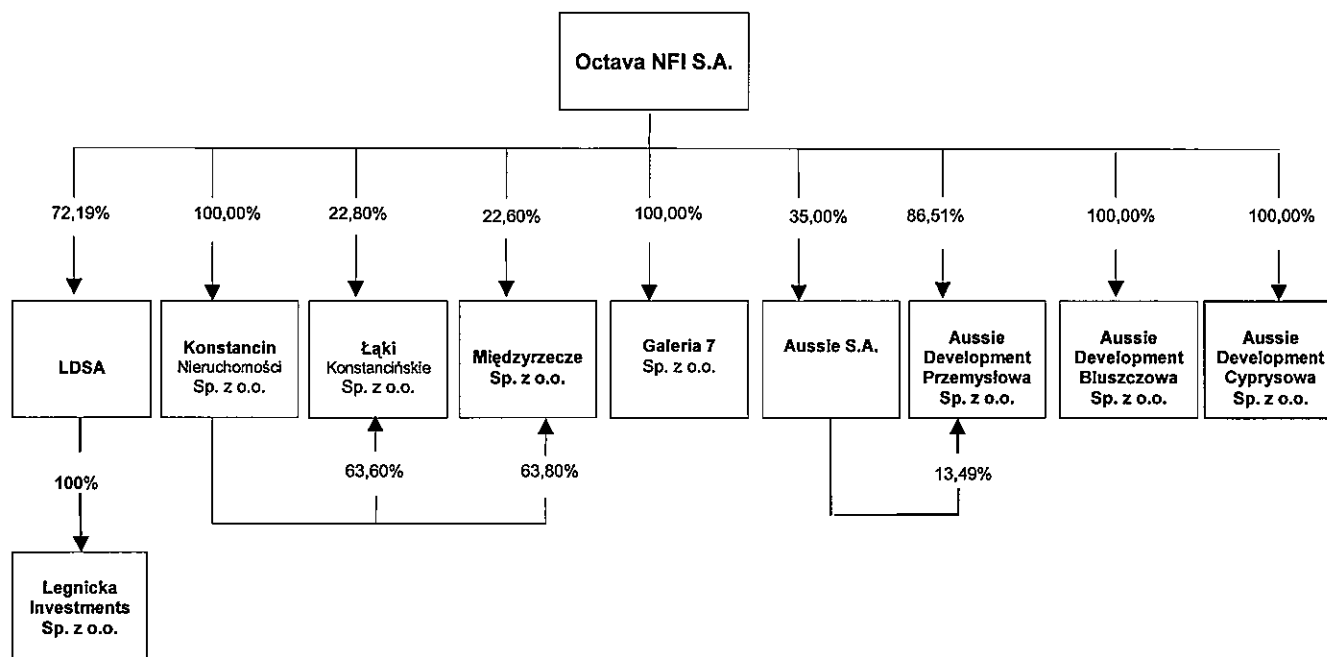
Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów nieruchomościowych.

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

W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzi następujące spółki zależne od OCTAVA NFI S.A.:

- Legnicka Development S.A. (LDSA)
- Legnicka Investments Sp. z o.o. (LI)
- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Aussie S.A.
- Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. (ADP)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)

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



Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Octava prowadzą, bądź będą prowadziły w przyszłości 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 budowę powierzchni handlowej, biurowej, hotelowej i mieszkaniowej. Rzeczony został proces inwestycyjny dotyczący rozbudowy centrum handlowego.
- **Legnicka Investments Sp. z o.o.** powstała w 2008 roku w celu przygotowania projektu rozbudowy Centrum Handlowego we Wrocławiu.
- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). 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.

- **Aussie S.A.** to spółka, w oparciu o którą Octava wraz z dwoma partnerami zamierza rozwijać działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie.
- **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.

III. OPIS DOKONAŃ FUNDUSZU, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W 2010 roku prace Funduszu koncentrowały się na przygotowaniu projektu rozbudowy Galerii Magnolia Park we Wrocławiu oraz na utrzymaniu pozycji centrum na lokalnym rynku. Nowym zarządcą galerii została spółka Metro Group Asset Management Sp. z o.o. Prowadzono rozmowy z potencjalnymi, kluczowymi najemcami do planowanych powierzchni handlowych, czego rezultatem było podpisanie umowy z firmą Hennes & Mauritz („H&M”) oraz z Castorama Polska na wynajem powierzchni handlowej w planowanej rozbudowie.

Zakończono prace nad dokumentacją rozbudowy galerii na łączną powierzchnię najmu ok. 12,5 tys. m² (ok. 20% istniejącej powierzchni centrum) i około 500 miejsc parkingowych. Rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na marzec 2011 roku, zakończenie pierwszej fazy jesienią 2011, zaś drugiej na wiosnę 2012 roku.

Rozbudowa centrum będzie prowadzona przez firmę Porr (Polska) S.A. oraz nadzorowana przez zespół LDSA i Metro Group Asset Management.

Fundusz nabył do firmy LHBV (powiązanej z deweloperem centrum, firmą Redis Sp. z o.o.) 7,29 % udziału w LDSA, powiększając swój udział do 72,2%.

W odniesieniu do planów budowy galerii handlowej w Wałbrzychu, w chwili obecnej nie podjęta została ostateczna decyzja co do dalszej strategii. W związku z niespełnieniem się warunków zawieszających, w październiku wygasła umowa najmu powierzchni handlowej pomiędzy Galerią 7 i Tesco Polska. Ponadto w 2010 roku rozwiązaniu uległy umowy najmu z H&M oraz LPP S.A. Tym samym, Fundusz uzależnia dalszy postęp prac we wdrażaniu tego projektu od poziomu zainteresowania potencjalnych najemców planowaną powierzchnią najmu oraz sytuacją ekonomiczną na lokalnym rynku powierzchni handlowych.

W 2010 roku Fundusz podjął ostrożną inwestycję w obszarze budownictwa mieszkaniowego. W oparciu o spółkę Aussie S.A. prowadzone są dwa projekty deweloperskie (w Chełmie i Lublinie) o łącznej powierzchni PUM 10,5 tys. m², obejmujące 193 mieszkania. Planowane zakończenie projektu w Chełmie to lato 2011 roku, zaś w Lublinie wiosna 2012 roku.

Całkowity budżet obydwu rozpoczętych projektów to ok. 34 mln zł. Zasób ziemi w Lublinie pozwala na wybudowanie dodatkowych 4,5 tys. m² PUM.

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2011 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU FUNDUSZU

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Funduszu w obszarze realizowania wartości są:

- rozbudowa centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu;
- wydzielenie działek pod przyszłą rozbudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego ;
- prace nad zmianami warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w rozpoczętych z Aussie S.A. projektach budowlanych;
- sprzedaż posiadanych akcji spółki LDSA, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty na zakup akcji spółki;

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.

W przypadku, gdyby do skutku doszła sprzedaż akcji LDSA, Zarząd Octavy wystąpi do Walnego Zgromadzenia Funduszu o przyjęcie uchwał umożliwiających przeprowadzenie proporcjonalnej dystrybucji pozyskanych ze sprzedaży środków.

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

1. WYJAŚNIENIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI BILANSU

Aktywa Funduszu na koniec 2010 roku wynosiły 133,0 mln zł , zaś aktywa netto 131,6 mln zł. Aktywa razem Funduszu spadły w stosunku do roku 2009 o ok. 7 mln zł. Największy wpływ na te zmiany miało przeszacowanie wartości nieruchomości w Galeria 7.

2. WYJAŚNIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Na koniec 2010 roku Fundusz zanotował stratę netto w kwocie 8,4 mln zł.

W związku ze zmniejszeniem wielkości planowanego centrum handlowego w Wałbrzychu jak i ostrożnym podejściem do wyceny nieruchomości dokonano przeszacowania w dół wartości posiadanej nieruchomości o 5,9 mln zł.

3. WYJAŚNIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PINIĘŻNYCH ORAZ PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W 2010 roku przepływy finansowe funduszu z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -42,6 mln zł. Ważnym elementem rachunku przepływów jest pozycja „nabycie udziałów w spółkach zależnych” wykazująca wypływy w kwocie ok. 25,3 mln zł. Na pozycję tę składał się głównie zakup akcji w LDSA.

Płynność finansowa Funduszu nie stanowi obszaru zagrożenia. Na 31 grudnia 2010 roku środki pieniężne opiewały na kwotę 1,5 mln zł. Ponadto Fundusz podpisał umowę pożyczki z LDSA, z której środki mogą być wykorzystane na pokrycie kosztów bieżących oraz działalność inwestycyjną prowadzoną ze spółką Aussie S.A.

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 zaostrenie 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 konfliktu z generalnym wykonawcą prowadzącym rozbudowę centrum handlowego magnolia Park;
 - ryzyko utrudnień w funkcjonowaniu magnolii Park w związku z prowadzoną rozbudową;
- 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.

Projekt zmian legislacyjnych przewiduje, że istniejące ulgi podatkowe mogą zostać ograniczone z końcem 2011 roku i zlikwidowane na koniec 2013 roku.

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 żadne postępowanie dotyczące zobowiązań i wierzytelności Funduszu.

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

W 2010 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 TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W grudniu 2010 roku spółki Legnicka Investments Sp. z o.o. (LI) i Legnicka Development S.A. zawarły porozumienie, na podstawie którego, LI przeniosła na LDSA rezultat prawidłowo wykonanych przez LI usług, do których zobowiązywały spółkę umowy zawarte w kwietniu 2009 roku, zgodnie z którymi, LI miała wykonać usługi polegające na przygotowaniu rozbudowy Magnolia Park we własnym imieniu, a następnie na przeniesieniu na LDSA rezultatu tych usług. Dodatkowo, przedmiotowe umowy zawierały oświadczenie Funduszu o przystąpieniu do długu LDSA, w zakresie obowiązku przejęcia od LI praw i obowiązków wynikających z realizacji tychże umów, w przypadku niewyrażenia przez banki finansujące LDSA zgody na przejęcie praw i obowiązków wynikających z wykonania tychże umów przez LDSA.

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH, O UMOWACH POŻYCZEK

W listopadzie 2010 roku Fundusz zawarł umowę pożyczki ze spółką zależną LDSA. Na mocy umowy LDSA udzieliła Octava NFI S.A. pożyczki w kwocie 9 mln zł. Termin spłaty pożyczki upływa w listopadzie 2013 roku. Pożyczone przez Fundusz środki są wykorzystywane na pokrycie działalności operacyjnej oraz inwestycje w projekty Aussie.

XII. INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

W okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia ani gwarancje.

Jednocześnie, w I kwartale 2010 roku, w związku z Decyzją Prezydenta Wrocławia o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie usunięcia przez LDSA drzew i krzewów bez wymaganego zezwolenia, wygasła umowa gwarancyjna z kwietnia 2009 roku, w której Fundusz udzielił LDSA poręczenia kwoty w wysokości do 2 mln zł.

Natomiast, w grudniu 2010 roku, w związku z wyrażeniem przez banki finansujące LDSA zgody na rozbudowę centrum handlowego Magnolia Park, Fundusz został zwolniony przez LDSA i LI z zobowiązania gwarancyjnego, o którym mowa w punkcie X niniejszego sprawozdania.

- Ponadto, w okresie objętym sprawozdaniem, Fundusz udzielił pożyczek spółkom zależnym Aussie Development Bluszczowa w łącznej kwocie 8,4 mln zł oraz Aussie Development Cyprysowa w kwocie 3,6 mln zł na prace związane z prowadzeniem projektów mieszkaniowych w Lublinie, jak również spółce Aussie Development Przemysłowa w łącznej kwocie 4,7 mln zł na prace związane z prowadzeniem projektu mieszkaniowego w Chełmie.

XIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W 2010 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

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

Fundusz lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych. 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 2010 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu.

XX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2010 ROKU

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu oraz w składzie Rady Nadzorczej Funduszu. 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 2010 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI SA	
Charles D. DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

W 2010 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 2010 roku Fundusz nie zawierał umów z członkami Zarządu.

XXIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2010 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	91.363,64
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	154.860,00
Wiktor Sliwinski	110.031,00
Arkadiusz Chojnacki	110.031,00
Iain Gunn	110.031,00
Bogdan Kryca	110.031,00
Andrzej Wieczorkiewicz	110.031,00

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 2010 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 15 marca 2011 r. byli:

Akcyonariusz	Liczba akcji	% udział w ogólnej liczbie głosów
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład: <i>-Manchester Securities Corporation Ltd</i>	72.501.463	57,61%

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 9 kwietnia 2010 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 2010 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 66,6 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Funduszu i Grupy Kapitałowej za kwotę 36,6 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 30,6 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

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 wyniosła 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.

XXVII. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVIII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W marcu 2010 roku Fundusz nabył 428.560 (7,29%) akcji LDSA za maksymalną kwotę 5.999.840,00 euro, tym samym obecnie Fundusz posiada 72,19% w kapitale zakładowym LDSA. Natomiast, w sierpniu ub.r. Fundusz ustanowił na rzecz BRE Bank S.A., PKO BP S.A., Investkredit Bank AG, Bank DnB Nord Polska S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. zastawy rejestrowe na nabytych akcjach, celem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych kredytodawców względem LDSA związanych z umową kredytową z 15 września 2008 roku.

W 2010 roku Fundusz objął udziały i akcje w spółkach: Aussie S.A., Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o., Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o., Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.

W październiku 2010 roku podwyższono kapitał zakładowy spółki Aussie Development Przemysłowa do kwoty 57,8 tys. zł. Udział w podwyższonym kapitale objęła spółka Aussie S.A., w której Fundusz posiada 35% akcji.

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 marcu br. Zarząd Funduszu podjął decyzję dot. zamiaru podjęcia negocjacji z ograniczonym kręgiem potencjalnych inwestorów w celu określenia ich zainteresowania nabyciem aktywów bądź akcji lub udziałów spółek zależnych Funduszu, w tym szczególności akcji LDSA i rozpoczęcia rozmów w tym przedmiocie.

Ponadto, 9 marca br. LDSA zawarła z generalnym wykonawcą Porr (Polska) S.A. umowę w przedmiocie realizacji projektu w zakresie rozbudowy centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu, której maksymalna wartość wynosi 34,3 mln zł. Przedmiotowa umowa weszła w życie w dniu 14 marca 2011 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, 3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.	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.
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 <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej)</i>. Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub	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.

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 (...)*

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: Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: -Manchester Securities Corporation Ltd	72.501.463	57,61%

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 $\frac{3}{4}$ (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 2010r. :

imię i nazwisko

okres pełnienia funkcji

Zarząd Octava NFI S.A.

Piotr Rymaszewski 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Rada Nadzorcza Octava NFI S.A.

Charles D.DeBenedetti 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Arkadiusz Chojnacki 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Iain Gunn 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Bogdan Kryca 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Wiktor Sliwinski 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Andrzej Wieczorkiewicz 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Octava NFI S.A.

Wiktor Sliwinski 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Arkadiusz Chojnacki 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Andrzej Wieczorkiewicz 1 stycznia – 31 grudnia 2010 roku

Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi, zaś zasady działania Komitetu Audytu podlegają Regulaminowi Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Funduszu znajduje się na stronie internetowej Funduszu www.octava.com.pl



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 15 marca 2011 roku