

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

OCTAVA NFI SA

ZA 2011 ROK

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

Walutą funkcjonalną sporządzonego raportu jest euro, natomiast walutą prezentacji jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych. W związku ze sprzedażą przez Fundusz akcji Legnicka Development S.A. [„LDSA”], spółki której bilans i przychody były zindeksowane do euro, Fundusz planuje z początkiem 2012 roku przyjęcie PLN jako waluty funkcjonalnej.

I. WPROWADZENIE

W roku 2011 Fundusz zrealizował wartość ze swojej głównej inwestycji – Legnicka Development S.A. W związku ze sprzedażą akcji spółka, na koniec roku dysponowała kwotą ok. 444 mln złotych, z czego zdecydowaną większość Zarząd zamierza przeznaczyć na skup własnych akcji. W opinii Zarządu, zgodnie z dotychczasowymi deklaracjami oraz stosowanym w przeszłości przez Octavę podejściem do uwolnionej z projektów gotówki, zakup akcji własnych jest bardziej ekonomicznie uzasadnioną formą jej zagospodarowania niż reinwestycja znaczących kwot w nowe projekty. Opinię tę potwierdzają akcjonariusze poprzez podnoszenie wyceny akcji w odpowiedzi na deklarację Zarządu. Intencją Zarządu jest aby w możliwie najszybszym terminie, z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań i ograniczeń prawnych doprowadzić do transakcji skupu akcji.

Po ewentualnym skupie akcji, w portfelu Funduszu pozostanie kilka istniejących projektów nieruchomościowych, jednak o skali znacząco mniejszej niż Legnicka Development S.A. Obecnie Fundusz kontynuuje proces budowy i sprzedaży mieszkań w Chełmie i Lublinie oraz prowadzi wstępne prace projektowo-budżetowe w odniesieniu do relatywnie małych projektów komercyjnych w Konstancinie i Wałbrzychu.

W przypadku podjęcia decyzji, które wiązać się będą z potrzebą pozyskania środków finansowych, Zarząd podejmie działania zmierzające do pozyskania stosownych funduszy.

Zdaniem Zarządu polityka polegająca na skupie własnych akcji bądź dystrybucji znaczących kwot gotówki poprzez dywidendę oraz pozyskiwanie środków finansowych na konkretne cele inwestycyjne, w średnim i długim okresie optymalizuje zwrot z kapitałów.

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.

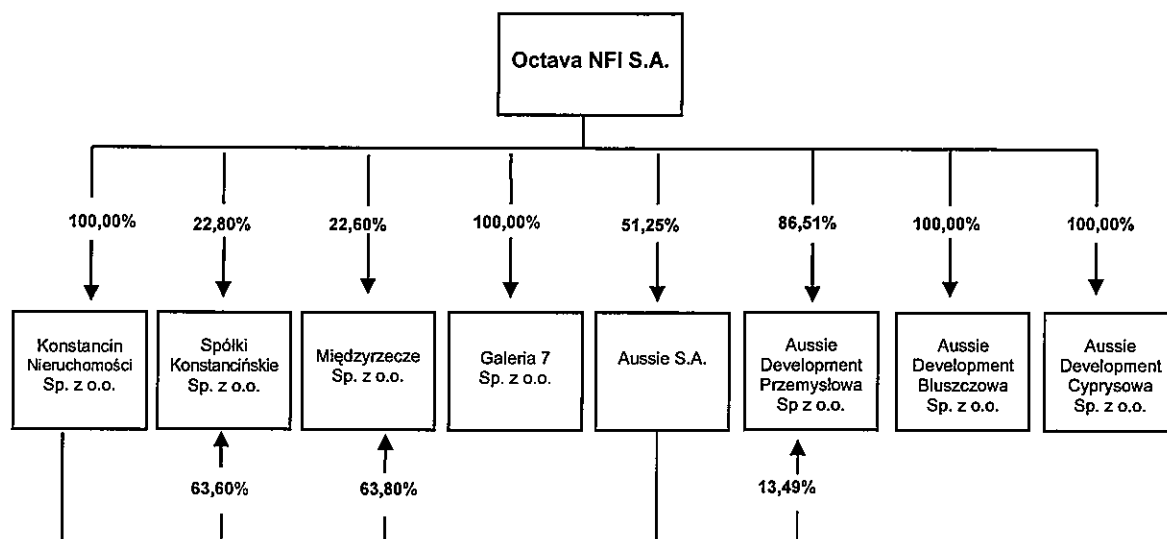
Podmiotem dominującym wobec Octava NFI S.A. jest grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P.

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

- 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:



- **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. Zarząd Funduszu podjął decyzję o zmianie strategii w odniesieniu do tego projektu, uwzględniając możliwość sprzedaży terenu. W chwili obecnej Fundusz, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjno-biurową.
- **Aussie S.A.** to spółka, w oparciu o którą Octava wraz z partnerem prowadzi działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. 29 czerwca 2011r. Rada Gminy Konstancin Jeziorna przyjęła uchwałę dotyczącą planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących tereny spółki. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania powstała możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10 tys. metrów kwadratowych.

- **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 dla większości terenu, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

III. OPIS DOKONAŃ FUNDUSZU, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W marcu 2011 roku Zarząd Funduszu podjął decyzję o podjęciu negocjacji z ograniczonym kręgiem potencjalnych inwestorów w celu określenia ich zainteresowania nabyciem aktywów bądź akcji lub udziałów spółek zależnych Funduszu, w tym w szczególności akcji LDSA i rozpoczęcia rozmów w tym przedmiocie. W rezultacie, 3 sierpnia ub.r. Fundusz zawarł umowę sprzedaży, na mocy której Octava NFI S.A. i Manchester Securities Corporation zbyły na rzecz Kasama Investments Sp. z o.o., spółki kontrolowanej przez fundusze Blackstone, 100% akcji LDSA. Zgodnie z umową, wstępna cena za akcje należące do Funduszu wyniosła 109.65 mln euro, z czego ok. 108 mln euro zostało wymienione na złotówki. Do daty publikacji sprawozdania nie nastąpiło ostateczne rozliczenie umowy, polegające na wyrównaniu ceny w odniesieniu do kapitałów bieżących netto LDSA.

W dniach 17 i 19 sierpnia 2011 r. Fundusz nabył obligacje skarbowe rodzaju PS0412 za łączną kwotę 111,86 mln zł. Data wykupu obligacji to 25 kwietnia 2012 r.

Ponadto, w czerwcu ub.r. Fundusz nabył od MGI Sp. z o.o. 1.625.000 akcji spółki zależnej Aussie S.A., tym samym zwiększył swój udział w kapitale zakładowym spółki do 51,25%.

W lipcu ubiegłego roku Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie wybudowanych przez nią mieszkań w Chełmie. Do 31 grudnia 2011 roku Spółka zawarła umowy sprzedaży 35 mieszkań (z 72 wybudowanych).

Natomiast, Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. do 31 grudnia 2011 roku zawarła 37 przedwstępnych umów sprzedaży mieszkań w Lublinie (ze 120 w budowie).

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2012 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU FUNDUSZU

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Funduszu w obszarze realizowania wartości są:

- przygotowanie planów ew. budowy powierzchni usługowo-handlowej w Konstancinie;
- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w rozpoczętych z Aussie S.A. projektach budowlanych;
- przygotowanie projektu budowy mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania

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 związku ze sprzedażą akcji LDSA, Zarząd Octawy zamierza wystąpić do Walnego Zgromadzenia Funduszu o przyjęcie uchwał umożliwiających przeprowadzenie skupu własnych akcji.

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

Aktywa Octawy na koniec 2011 roku wyniosły 486,9 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 485,3 mln zł.

W stosunku do końca 2010 roku suma bilansowa Funduszu zwiększyła się o ok. 354 mln zł. W bilansie Funduszu znaczącą kwotę stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty (444,3 mln zł). Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 3,86 zł.

Na koniec roku Fundusz osiągnął zysk netto 340,9 mln zł. Zysk netto na jedną akcję wyniósł zatem 2,71 zł.

Na wartość przepływów netto gotówki (311,3 mln zł) wpłynęła przede wszystkim wpłata z tytułu sprzedaży akcji LDSA, w kwocie 441,0 mln zł.

VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z wdrożeniem nieruchomościowych projektów komercyjnych:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
 - wysokie koszty finansowania na rynku międzybankowym może powodować bardziej restrykcyjne i ostrożne wykonywanie umów kredytowych przez banki oraz wzrost kosztów długu, a także potencjalnie ograniczyć możliwość pozyskania finansowania dłużnego;
- 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 zmniejszyć atrakcyjność Funduszu jako wehikułu inwestycyjnego
 - rozbudowana działalność legislacyjna władzy wykonawczej i ustawodawczej, wzmocniona światowymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Funduszu, a tym samym zmniejszeniem jego rentowności.

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

Przed sądem lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań i wierzytelności jednostek zależnych Funduszu.

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

W 2011 roku Fundusz był organizacyjnie powiązany z firmą, która zarządza jego majątkiem: KP Capital Sp. z o.o. Umowa o zarządzaniu majątkiem Funduszu wygasła 11 stycznia 2012 r.

Natomiast, powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, w 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 2011 r. Fundusz udzielił pożyczek spółkom zależnym Aussie Development Bluszczowa w kwocie 3,63 mln zł oraz Aussie Development Przemysłowa w kwocie 1,60 mln zł na prace związane z prowadzeniem projektów mieszkaniowych w Lublinie i Chełmie.

W III kwartale ub. r. Fundusz dokonał spłaty pożyczki na rzecz LDSA w kwocie 8,5 mln zł. Środki z pożyczki były wykorzystane przez Fundusz na finansowanie bieżącej działalności.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym, Fundusz nie zawarł transakcji z podmiotami powiązanymi, które były istotne i zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W 2011 roku nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia, gwarancje ani pożyczki, oprócz tych wymienionych w punkcie X.

XIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W 2011 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych. Zgodnie z informacją zawartą w notce numer 5 do sprawozdania finansowego uruchomiona została procedura określenia ostatecznego rozliczenia ceny z tytułu sprzedaży akcji LDSA. Według wstępnych szacunków Funduszu dodatkowa należność z tytułu sprzedaży akcji może wynieść do 11 667 tys. złotych. Szacunek Funduszu opiera się na niepełnych i niezweryfikowanych przez Kasamę danych. Tym samym kwota ta może ulec zmniejszeniu.

Ponadto Fundusz może mieć przyszłe roszczenie, związane z zamknięciem transakcji sprzedaży akcji LDSA, z tytułu ewentualnego porozumienia z generalnym wykonawcą. Kwota potencjalnego i warunkowego roszczenia Funduszu może wynieść do 3-4 mln złotych.

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 lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze bądź Skarb Państwa. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

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

XVIII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Fundusz i Grupa Kapitałowa posiadają zasoby wystarczające do realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych. Zamierzenia, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane w sytuacji pozyskania środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

XIX. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2011 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu.

XX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2011 ROKU

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany z 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 2011 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku

W 2011 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 2011 roku Fundusz nie zawierał umów z członkami Zarządu.

XXIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2011 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	120.000
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	162.459
Wiktor Sliwinski	115.434
Arkadiusz Chojnacki	115.434
Iain Gunn	115.434
Bogdan Kryca	115.434
Andrzej Wieczorkiewicz	115.434

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 2011 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 2 lutego 2011 r. byli:

Akcyonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa:	78.550.336	62,42%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
-Manchester Securities Corporation Ltd		
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	7.403.059	5,88%

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 12 kwietnia 2011 roku Fundusz zawarł z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3654 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 63,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Funduszu i Grupy Kapitałowej za kwotę 35,5 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 28,4 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

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.

XXVII. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVIII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W dniu 3 sierpnia 2011 r. Fundusz zawarł umowę sprzedaży, na mocy której zbył na rzecz Kasama Investments Sp. z o.o., wszystkie posiadane akcje spółki zależnej Legnicka Development S.A.

Ponadto, w czerwcu ub.r. Fundusz nabył od MGI Sp. z o.o. 1.625.000 akcji spółki zależnej Aussie S.A., tym samym zwiększył swój udział w kapitale zakładowym spółki do 51,25%.

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 obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym, biurowym i hotelowo-rekreacyjnym). Działalność inwestycyjna jest prowadzona przede wszystkim na obszarze Polski. Fundusz realizuje wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu z inwestycji.

XXX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

Po dacie bilansu nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Funduszu.

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 I - Rekomendacje dotyczące dobrych praktyk spółek giełdowych	
Zasada	Komentarz
1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności:	Stosowane dotychczas zasady polityki informacyjnej, zdaniem Funduszu, spełniają kryterium przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej.
- prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: http://nasz.model.gpw.pl ;	
- zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również	

nowoczesne metody komunikacji internetowej;

- umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej;

5. Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących

i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

9. GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

12. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na:

1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,

2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,

3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Fundusz nie zamierza przyjmować odrębnego dokumentu dot. polityki wynagrodzeń i zachowa w tej kwestii elastyczność.

Spółka będzie się starała, aby zapewnić we władzach Funduszu udział osób kompetentnych niezależnie od ich płci, rasy czy wyznania.

W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Funduszu zdecydowali, że Fundusz nie będzie stosował tej zasady.

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 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, 3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia. 6. Przynajmniej dwóch członków RN powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do <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 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 <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych (...)</i>	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. Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Funduszu działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 maja 2009 r. <i>o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym</i>. 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 <i>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</i> , 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.
9. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.	W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Funduszu zdecydowali, że Fundusz nie będzie stosował tej zasady.
10. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.	W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Funduszu zdecydowali, że Fundusz nie będzie stosował tej zasady.

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 spółkę wchodzącą w jej skład:	78.550.336	62,42%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	7.403.059	5,88%

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 2011r. :

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
-----------------	-------------------------

Zarząd Octava NFI S.A.

Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
-------------------	-----------------------------------

Rada Nadzorcza Octava NFI S.A.

Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
-----------------------	-----------------------------------

Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
---------------------	-----------------------------------

Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
-----------	-----------------------------------

Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
--------------	-----------------------------------

Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
------------------	-----------------------------------

Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
------------------------	-----------------------------------

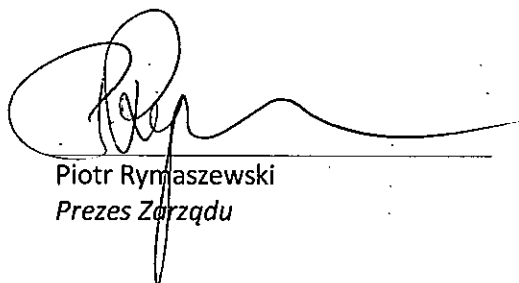
Komitet Audytu Rady Nadzorczej Octava NFI S.A.

Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
------------------	-----------------------------------

Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2011 roku
---------------------	-----------------------------------

Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2011 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, 2 lutego 2012 roku