

KOMENTARZ
ZARZĄDU OCTAVA NFI S.A.
DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2012 ROKU

Raport kwartalny Funduszu oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany wg Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej numer 34.

Walutą funkcjonalną sporządzonego Raportu jest PLN z zastosowaniem zaokrągleń do tysiąca złotych.

WPROWADZENIE

W I kwartale 2012 roku Zarząd Funduszu podjął działania zmierzające do przeprowadzenia wezwania na sprzedaż akcji Funduszu. W marcu br. miało miejsce Zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ”), które przyjęło uchwały dotyczące procesu skupu akcji własnych Funduszu.

W odniesieniu do bieżącej działalności operacyjnej, zakończył się proces budowy mieszkań w Lublinie. Jednocześnie, prowadzone są prace przygotowawcze obejmujące potencjalną budowę małego centrum handlowego w Konstancinie-Jeziornej oraz rozmowy z władzami miasta Wałbrzycha dotyczące uwarunkowań potencjalnej budowy obiektów handlowych na terenach należących do Funduszu. W przypadku podjęcia decyzji inwestycyjnych, które wiązać się będą z potrzebą pozyskania określonych środków finansowych, Zarząd podejmie działania zmierzające do pozyskania stosownych funduszy.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

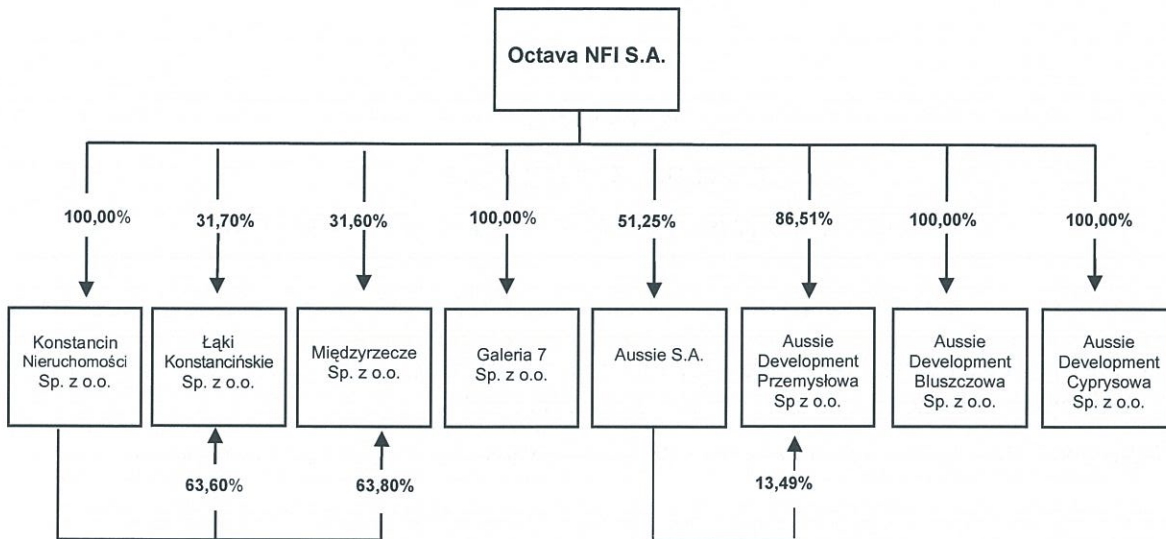
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava NFI S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

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. W chwili obecnej Fundusz, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjną, biurową lub mieszkaniową.
- **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. Zgodnie z obowiązującym 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 do 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.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W związku z osiągnięciem przez Fundusz zysku za ubiegły rok obrotowy, jak również w nawiązaniu do wcześniejszych zapowiedzi, w I kwartale 2012 roku Zarząd Funduszu podjął działania zmierzające do przeprowadzenia skupu akcji własnych.

W marcu Zwyczajne Walne Zgromadzenie Octava podjęło uchwały umożliwiające nabycie 83.056.819 akcji Funduszu.

Jednocześnie, Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania finansowe Funduszu i Grupy Kapitałowej za 2011 rok oraz udzieliło absolutorium z wykonywania obowiązków w 2011 roku Prezesowi Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

Ponadto, w marcu Fundusz nabył od spółki Petreen Investments Limited 536 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz 330 udziałów w spółce Międzyrzecze Sp. z o.o. za łączną kwotę 2,58 mln zł. Tym samym, udział Funduszu w spółkach konstancińskich wzrósł odpowiednio do 31,70% w spółce Łąki Konstancińskie i 31,60% w spółce Międzyrzecze.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec I kwartału 2012 roku wynosiły 505,9 mln zł, zaś aktywa netto 489,0 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 3,89 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 450,5 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału 2012 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała zysk netto w kwocie 4,7 mln zł. Głównym źródłem zysku były odsetki z dokonanych lokat.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W 2012 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 6,3 mln zł. Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań oraz odsetki od lokat.

Główne pozycje wypływów to wydatki na nabycie udziałów w spółkach Łąki Konstancińskie i Międzyrzecze oraz wydatki na dokończenie projektów nieruchomościowych w Lublinie.

▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Aktywa Octavy na koniec I kwartału 2012 roku wyniosły 490,1 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 489,2 mln zł. W stosunku do końca 2011 roku suma bilansowa Funduszu nie zmieniła się znacząco. W bilansie Funduszu największą kwotę stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty (446,2 mln zł).

Na koniec I kwartału 2012 roku Fundusz osiągnął zysk netto 3,9 mln zł.

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych przez Skarb Państwa.

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

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

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

Nie publikowano prognoz wyników.

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:

1. Stan na 03 lutego 2012 roku:

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

2. Stan na 15 maja 2012 roku:

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

3. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za rok obrotowy 2011:

W okresie od 3 lutego br. tj. od przekazania sprawozdania za rok obrotowy 2011, Fundusz nie powziął informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

Jednocześnie, Fundusz zwraca uwagę, że na ZWZ w dniu 23 marca br. Manchester Securities Corp. posiadał 78.724.351 akcji Octava NFI S.A., z których przysługiwało 78.724.351 głosów, co stanowiło 81,62% w liczbie głosów na ZWZ oraz 62,56% w ogólnej liczbie głosów.

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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE DYWIDENDY, EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie wypłacały dywidendy, nie emitowały papierów wartościowych i nie skupowały własnych papierów wartościowych.

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

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

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

W I kwartale br. Fundusz udzielił pożyczki w kwocie 250 tys. zł spółce zależnej Łąki Konstancińskie.

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

INFORMACJA O UDZIELONYCH POŻYCKACH, PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELONYCH GWARANCJACH

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

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W I kwartale 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

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

OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2012 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU FUNDUSZU I GRUPY KAPITAŁOWEJ

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.

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 obecnymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Funduszu, a tym samym zmniejszeniem jego rentowności.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 15 maja 2012 roku