

**Octava NFI S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

**Spis treści**

|                                                                   | <b>Strona</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Skonsolidowane wybrane dane finansowe                             | 1             |
| Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego         | 2 - 12        |
| Skonsolidowany bilans                                             | 13            |
| Skonsolidowany rachunek zysków i strat                            | 14            |
| Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym               | 15            |
| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych       | 16            |
| Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 17 - 24       |

**Skonsolidowane wybrane dane finansowe**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

|                                                                                      | w tys. zł                                              |                                                        | w tys. EUR                                             |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                      | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2008 r. | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2007 r. | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2008 r. | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2007 r. |
| Przychody z inwestycji                                                               | (7 709)                                                | 478 820                                                | (2 183)                                                | 126 779                                                |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                       | 1 822                                                  | 1 251                                                  | 516                                                    | 331                                                    |
| Koszty operacyjne                                                                    | (25 599)                                               | (11 690)                                               | (7 248)                                                | (3 095)                                                |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                             | (31 486)                                               | 468 381                                                | (8 914)                                                | 124 015                                                |
| Zysk (strata) netto                                                                  | (40 183)                                               | 377 805                                                | (11 377)                                               | 100 033                                                |
|                                                                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Funduszu                             | (25 158)                                               | 238 025                                                | (7 123)                                                | 63 023                                                 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)                                        | 125 843 667                                            | 66 600 931                                             | 125 843 667                                            | 66 600 931                                             |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| - podstawowy oraz rozwodniony                                                        | (0,20)                                                 | 3,57                                                   | (0,06)                                                 | 0,95                                                   |
|                                                                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej                             | 23 176                                                 | (220 874)                                              | 6 562                                                  | (58 482)                                               |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej                              | (8 015)                                                | 227 771                                                | (2 269)                                                | 60 308                                                 |
| Przepływy pieniężne netto                                                            | 15 161                                                 | 6 897                                                  | 4 292                                                  | 1 826                                                  |
|                                                                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
|                                                                                      | w tys. zł                                              |                                                        | w tys. EUR                                             |                                                        |
|                                                                                      | 31.12.2008                                             | 31.12.2007                                             | 31.12.2008                                             | 31.12.2007                                             |
| Aktywa, razem                                                                        | 1 069 176                                              | 992 483                                                | 256 250                                                | 277 075                                                |
| Zobowiązania, razem                                                                  | 460 299                                                | 416 126                                                | 110 320                                                | 116 171                                                |
| Kapitał własny, razem                                                                | 608 877                                                | 576 357                                                | 145 930                                                | 160 904                                                |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu                                  | 425 711                                                | 400 838                                                | 102 030                                                | 111 903                                                |
|                                                                                      |                                                        |                                                        |                                                        |                                                        |
| 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)                                      | 4,84                                                   | 4,58                                                   | 1,16                                                   | 1,28                                                   |
| Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Funduszu na jedną akcję (w zł/EUR) | 3,38                                                   | 3,19                                                   | 0,81                                                   | 0,89                                                   |

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**  
 za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 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 2008 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 | 70,40%<br>(64,90%)*                     | 70,40%<br>(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%                                    |

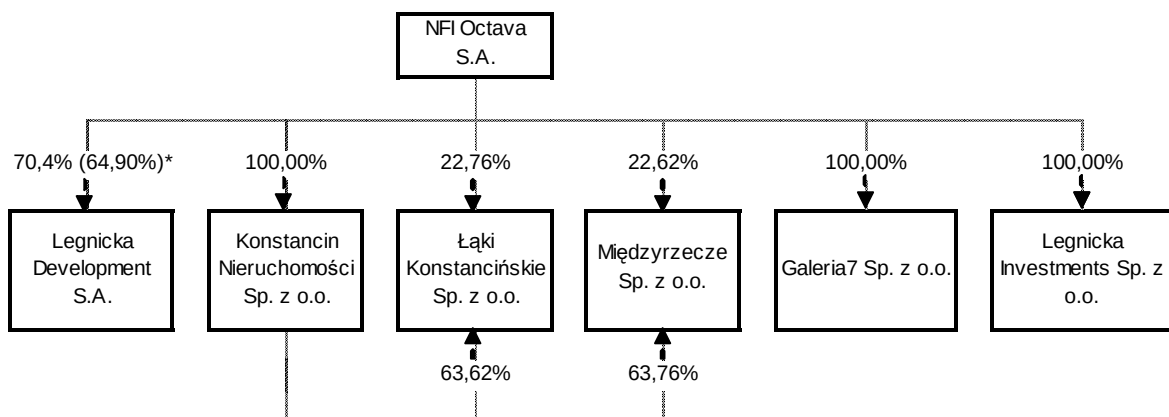
**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 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%<br>(64,90%)*                     | 70,40%<br>(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                              | 21,76%                                  | 21,76%                                    |
| Przy Parku Sp. z o.o.               | Warszawa | obsługa nieruchomości                              | 22,71%                                  | 22,71%                                    |
| Międzyrzecze Sp. z o.o.             | Warszawa | obsługa nieruchomości                              | 21,62%                                  | 21,62%                                    |

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



\* Sprawozdane finansowe 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. 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.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Funduszu w dniu 29 kwietnia 2009 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 2008 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 2008 – 31 grudnia 2008      |
| Iain Gunn              | 1 stycznia 2008 – 31 grudnia 2008      |
| Bogdan Kryca           | 1 stycznia 2008 – 31 grudnia 2008      |
| Wiktor Sliwinski       | 1 stycznia 2008 – 31 grudnia 2008      |
| Andrzej Wieczorkiewicz | 1 stycznia 2008 – 31 grudnia 2008      |
| Dorota Jakowlew-Zajder | 1 stycznia 2008 – 25 sierpnia 2008     |
| Arkadiusz Chojnacki    | 16 października 2008 – 31 grudnia 2008 |

### Firma Zarządzająca

KP Capital Sp. z o.o. 1 stycznia 2008 – 31 grudnia 2008

## 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”).

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 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) zwanym dalej „Rozporządzeniem RM”.

Powyższe zasady rachunkowości zastosowane zostały zarówno w okresie zakończonym 31 grudnia 2008 r., jak i 31 grudnia 2007 r.

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 2008 r. przedstawia się następująco:

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

|                     | wg zasad rachunkowości przyjętych<br>od roku 2008 | wg poprzednio stosowanych zasad<br>rachunkowości |
|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| zysk (strata) netto | (40.183)                                          | 25.503                                           |
| kapitał własny      | 608.877                                           | 608.877                                          |

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 2008 – 3,5321 zł/EUR, rok 2007 – 3,7768 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,1724 zł/EUR na dzień 31.12.2008 r. oraz 3,5820 zł/EUR na dzień 31.12.2007 r.

**4 Podstawowe zasady rachunkowości****(a) Konsolidacja**

Konsolidacji podlegają sprawozdania Funduszu oraz jego jednostek zależnych. Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Fundusz sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność Funduszu do wpływania, bezpośrednio bądź pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Funduszu z działalności tejże jednostki. Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli do dnia ustania tejże kontroli.

Nabycie jednostek zależnych rozliczane jest metodą nabycia. Cena nabycia obejmuje wartość godziwą wydanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań (zarówno istniejących jak i mogących powstać w wyniku przejęcia kontroli nad jednostką) na dzień nabycia oraz koszty bezpośrednio związane z transakcją nabycia.

Nadwyżka ceny nabycia nad przypadającym Grupie Kapitałowej udziałem w wartości godziwej przejętych aktywów netto jednostki zależnej ujmowana jest jako wartość firmy. W przeciwnym przypadku różnica odnoszona jest bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Transakcje wewnątrzgrupowe oraz niezrealizowane zyski bądź straty na transakcjach między spółkami Grupy są eliminowane podczas konsolidacji.

**(b) Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem jest Fundusz bądź inna spółka z Grupy i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie).

Początkowo nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Następnie inwestycje w nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej na podstawie profesjonalnych wycen sporządzanych na każdy dzień bilansowy. Różnica z wyceny odnoszona jest na wynik finansowy okresu którego dotyczy.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w budowie, których przyszłe przeznaczenie kwalifikować je będzie do zaliczenia do nieruchomości inwestycyjnych (Galeria7, Legnicka Investments). Nieruchomości inwestycyjne w budowie mogą być wyceniane według ceny nabycia do momentu uzyskania wyceny dotyczącej wartości godziwej lub zakończenia budowy. Grunty wyceniane są na podstawie wyceny rzeczoznawcy, a nakłady inwestycyjne według ceny nabycia.

Koszty finansowe związane bezpośrednio z wydatkami na budowę nieruchomości inwestycyjnych bądź ich modernizację są kapitalizowane. Kwotą podlegającą kapitalizacji jest kwota odsetek od zobowiązań

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

zaciągniętych na sfinansowanie budowy bądź modernizacji tychże nieruchomości pomniejszona o dochody osiągnięte z zainwestowania środków pochodzących z tych źródeł. Koszty finansowe od zobowiązań w walutach obcych obejmują także różnice kursowe.

**(c) Wartość firmy**

Wartością firmy jest nadwyżka ceny nabycia nad przypadającym Grupie udziałem w wartości godziwej przejętych aktywów netto jednostki zależnej na dzień objęcia kontroli. Wartość firmy jest poddawana testom na utratę wartości raz do roku i w sprawozdaniu jest prezentowana według wartości początkowej pomniejszonej o sumę odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

**(d) Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe**

Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe zawierają wartości, o okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok i są własnością Grupy lub są używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, jeżeli zgodnie z przepisami o podatku dochodowym Grupa ma prawo dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych).

Wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości po aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cena nabycia i koszt wytworzenia zawierają wartość kapitałową majątku używanego na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze oraz koszty związane z przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

Rzeczowe aktywa trwałe podlegają okresowym aktualizacjom wyceny według przepisów podatku dochodowego. Powstała na skutek aktualizacji wyceny różnicę wartości netto odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych i nie może ona być przeznaczona do podziału. W czasie zbycia, ta część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny środków trwałych, która dotyczy dysponowanego majątku jest przenoszona na zwiększenie kapitału zapasowego.

Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Przy ustalaniu stawek odpisów amortyzacyjnych uwzględnia się cenę nabycia, koszty wytworzenia, lub wartości po aktualizacji wyceny do przewidywanej przy likwidacji wartości sprzedaży netto pozostałości środka trwałego. Szacowane okresy użytkowania składników aktywów wynoszą:

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

Przyjęta stawka amortyzacyjna w związku z majątkiem używanym na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze jest zgodna z okresem umowy, chyba że umowa opiewa na czas dłuższy niż przewidywane lata jego używania.

Planowanych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto do używania środek trwały, do końca tego miesiąca, w którym środek trwały przeznaczono do likwidacji lub sprzedano. Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest okresowo weryfikowana, przy czym rezultaty weryfikacji skutkują począwszy od roku, w którym weryfikację przeprowadzono.

Odpisu z tytułu trwałej utraty wartości dokonuje się, gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że składnik rzeczowych aktywów trwałych nie przyniesie w przyszłości w znaczącej części lub w całości przewidywanych korzyści ekonomicznych. W przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego, dokonuje się

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpowiedniego odpisu aktualizującego jego wartość. W przypadku wcześniejszej różnicy, która powstała na skutek aktualizacji wyceny, odpisu dokonuje się w ciężar kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny.

**(e) Portfel inwestycyjny**

Składniki portfela inwestycyjnego zaliczane są, zgodnie z MSR 39 Instrumenty finansowe – ujmowanie i wycena, do następujących kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia inwestycji. Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów finansowych.

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

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub, jeżeli jednostka zdecydowała na moment początkowego ujęcia o wycenie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Do tej kategorii zalicza się również instrumenty pochodne, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

**(b) Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności**

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to nie stanowiące instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach i ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i jest w stanie utrzymać do terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do kategorii wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat lub dostępnych do sprzedaży, jak również aktywów finansowych spełniających definicję pożyczek i należności.

**(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to instrumenty finansowe nie stanowiące instrumentów pochodnych oraz nie podlegające klasyfikacji do wyżej wymienionych kategorii. W szczególności są to akcje i udziały w podmiotach, gdzie Grupa nie sprawuje kontroli ani nie wywiera znaczącego udziału.

**(d) Ujęcie początkowe oraz rozliczenie sprzedaży**

Instrumenty finansowe w momencie początkowego ujęcia wycenia się w wartości godziwej, powiększonej w przypadku instrumentów niekwalifikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia lub emisji danego instrumentu.

Transakcje zakupu i sprzedaży inwestycji ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji, chyba że w umowie wskazano na inny dzień przejścia istotnych korzyści i ryzyk związanych z posiadanymi instrumentami.

(e) Wycena na kolejne daty bilansowe

Na kolejne daty bilansowe aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, wycenia się również w wartości godziwej. Jeżeli aktywa te nie mają ustalonego okresu wymagalności (instrumenty kapitałowe) i nie jest możliwe ustalenie ich wartości godziwej, wyceny dokonuje się w cenie nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych zaliczonych do dostępnych do sprzedaży ujmuje się w pozostałych kapitałach, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości (zaliczane są do wyniku bieżącego okresu) oraz tych zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które odnoszone się do aktywów pieniężnych i są zaliczane do wyniku finansowego.

W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, dodatkowo zmiany w wycenie do wartości godziwej, prezentowane są w pozycji „Przychody i zyski z inwestycji”, natomiast zmiany ujemne – w pozycji „Koszty i straty z inwestycji”.

(f) Ustalanie wartości godziwej

Wartość godziwa inwestycji, dla których istnieje aktywny rynek giełdowy jest równa kursowi zamknięcia na dzień bilansowy na tym rynku. Jeżeli rynek na dany składnik aktywów finansowych nie jest aktywny (a także w odniesieniu do nie notowanych akcji i udziałów), Grupa ustala wartość godziwą stosując modele rynkowe, powszechnie stosowane przez uczestników rynku do wyceny takich instrumentów i bazujące m.in. na porównywalnych transakcjach rynkowych, analizach zdyskontowanych strumieni pieniężnych, transakcjach i wskaźnikach rynkowych dla spółek z danego sektora.

(g) Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności wycenianych w wysokości zamortyzowanego kosztu, kwota odpisu jest ustalana jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych oryginalną efektywną stopą procentową dla tych aktywów.

W przypadku aktywów dostępnych do sprzedaży odpisy na utratę wartości są dokonywane na podstawie wyników analiz przeprowadzonych z wykorzystaniem rynkowych modeli wyceny w oparciu o dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego informacje na temat sytuacji finansowej, rynkowej i inwestycyjnej spółek oraz przesłanek określonych w pkt. 59 i 61 MSR 39.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Rezerwy i utrata wartości”. W przypadku ustania przesłanek utraty wartości następuje odwrócenie odpisów aktualizujących:

- przez rachunek zysków i strat – w przypadku aktywów finansowych klasyfikowanych jako inwestycje utrzymywane do wymagalności, oraz aktywów dostępnych do sprzedaży będących instrumentami dłużnymi;
- poprzez pozostałe kapitały – w przypadku aktywów dostępnych do sprzedaży będących instrumentami kapitałowymi.

Dla celów klasyfikacji składników portfela inwestycyjnego według zbywalności przyjęto następujące zasady:

"z ograniczoną zbywalnością" - to udziały i papiery wartościowe, które nie zostały dopuszczone do publicznego obrotu,

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

"z nieograniczoną zbywalnością" - to papiery wartościowe dopuszczone do publicznego obrotu i znajdujące się w publicznym obrocie mocą decyzji administracyjnej lub z mocy prawa,

"notowane na giełdach" - papiery wartościowe notowane na giełdzie lub giełdach,

"notowane na rynkach pozagiełdowych" - papiery wartościowe kwotowane w regulowanym obrocie pozagiełdowym. W przypadku papierów kwotowanych w Polsce dotyczy to papierów wartościowych będących w obrocie na CeTO lub innej instytucji, której działalność jest regulowana przepisami prawa a obrót prowadzony za jej pośrednictwem ma charakter permanentny,

"nienotowane na rynkach regulowanych" - papiery wartościowe nie będące w obrocie na giełdzie lub w regulowanym obrocie pozagiełdowym.

**(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 osiąganych zysków ani ponoszonych strat.

**(g) Pozostałe instrumenty finansowe**

Pożyczki udzielone i należności to nie będące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nie notowane na aktywnym rynku. Należności z tytułu pożyczek udzielonych i odsetek klasyfikuje się do kategorii pożyczek udzielonych zgodnie z MSR 39 i wycenia się według skorygowanej ceny nabycia.

Do zobowiązań finansowych Grupa zalicza głównie zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. Zobowiązania finansowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne a następnie wycenia według amortyzowanego kosztu, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej.

Koszty transakcji, bezpośrednio przypisane do nabycia zobowiązania finansowego, pomniejszają wartość bilansową tego zobowiązania. W następnych okresach koszty te są amortyzowane i różnica pomiędzy wpływami a wartością nominalną jest odnoszona do rachunku wyników przez czas trwania zobowiązania.

**(h) Zapasy**

Zapasy wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto. Ceny nabycia lub koszty wytworzenia zawierają koszty transportu, obciążenia o charakterze publicznoprawnym oraz w przypadku kosztów wytworzenia, koszty bezpośredniej produkcji i przypadającą na okres ich wytwarzania uzasadnioną część kosztów pośrednich produkcji.

Cena sprzedaży netto produktów i towarów stanowi możliwą do uzyskania w dniu bilansowym cenę sprzedaży. Cena sprzedaży netto materiałów stanowi cenę sprzedaży wyrobów gotowych, dla wytworzenia, których zużyto te materiały, pomniejszoną o wszelkie koszty powstałe w ciągu produkcji.

Wszystkie ceny używane dla celów wyceny są cenami netto, nie zawierającymi podatku od towarów i usług.

**(i) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Odpis jest tworzony w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

**(j) Środki pieniężne**

Środki pieniężne obejmują pieniądze, rachunki bieżące i podobne rachunki bankowe, lokaty pieniężne płatne w ciągu 3 miesięcy oraz czek, weksle obce oraz podobne dokumenty, jeżeli są one płatne w ciągu 3 miesięcy od data ich wystawienia.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w rachunku przepływów pieniężnych obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy od dnia ich założenia, otrzymania, nabycia lub wystawienia oraz o dużej płynności, a także kredyt w rachunku bieżącym.

**(k) Kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane w wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych, pożyczek i papierów dłużnych klasyfikowane są jako krótkoterminowe, chyba że Grupa ma bezwarunkowe prawo do spłaty tego zobowiązania co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym.

**(l) Podatek dochodowy**

Na podatek dochodowy składają się: podatek bieżący oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący wyliczany jest na podstawie wyniku podatkowego za dany rok obrotowy ustalonego zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi i przy zastosowaniu stawek podatkowych wynikających z tych przepisów. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Rezerwę z tytułu podatku odroczonego ujmuje się w pełnej wysokości. Rezerwa ta nie podlega dyskontowaniu.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego, które, według przewidywań, będą obowiązywały w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Podatek odroczony jest ujmowany w rachunku zysków i strat danego okresu, za wyjątkiem przypadku, gdy podatek odroczony:

- dotyczy transakcji czy zdarzeń, które ujmowane są bezpośrednio w kapitale własnym – wówczas podatek odroczony również ujmowany jest w odpowiednim składniku kapitału własnego, lub
- wynika z połączenia jednostek gospodarczych – wówczas podatek odroczony wpływa na wartość firmy lub nadwyżkę udziału w wartości godziwej aktywów netto nad kosztem przejęcia.

**(m) 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 własne, skupione celem dalszej odsprzedaży są ujmowane jako pomniejszenie kapitałów własnych i wyceniane według ceny nabycia.

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.

**(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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

---

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 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**

Podział podstawowy to podział na segmenty branżowe. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w jednym segmencie: inwestycyjnym.

**(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 2008 r.**

**13**

| w tys. zł                                                | Nota | 31.12.2008       | 31.12.2007     |
|----------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>AKTYWA</b>                                            |      |                  |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                     |      |                  |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                   | 1    | 941              | 3 021          |
| Nieruchomości inwestycyjne                               | 2    | 973 193          | 883 075        |
| Wartość firmy                                            | 3    | 7 341            | 6 817          |
| Wartości niematerialne                                   | 3    | 29               | 42             |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | 4    | 58               | 911            |
|                                                          |      | <b>981 562</b>   | <b>893 866</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                   |      |                  |                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe        | 5    | 29 570           | 23 930         |
| Dłużne instrumenty finansowe                             |      | 20 008           | 51 686         |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                 | 6    | 38 036           | 23 001         |
|                                                          |      | <b>87 614</b>    | <b>98 617</b>  |
| <b>Aktywa, razem</b>                                     |      | <b>1 069 176</b> | <b>992 483</b> |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>                                    |      |                  |                |
| <b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu</b> |      |                  |                |
| Kapitał zakładowy                                        | 7    | 12 584           | 12 584         |
| Kapitał zapasowy                                         |      | 92 646           | 92 646         |
| Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej      |      | 42 636           | -              |
| Niepodzielony zysk (niepokryta strata)                   |      | 277 845          | 295 608        |
|                                                          |      | <b>425 711</b>   | <b>400 838</b> |
| <b>Udział mniejszości</b>                                |      | <b>183 166</b>   | <b>175 519</b> |
| <b>Kapitał własny, razem</b>                             |      | <b>608 877</b>   | <b>576 357</b> |
| <b>ZOBOWIĄZANIA</b>                                      |      |                  |                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                       |      |                  |                |
| Kredyty i pożyczki                                       | 8    | 316 287          | 13 696         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego         | 4    | 111 145          | 99 972         |
|                                                          |      | <b>427 432</b>   | <b>113 668</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                      |      |                  |                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe      | 9    | 17 841           | 36 391         |
| Kredyty i pożyczki                                       | 8    | 5 494            | 252 750        |
| Przychody przyszłych okresów                             | 10   | 8                | 3 739          |
| Inne rezerwy i zobowiązania                              | 11   | 9 524            | 9 578          |
|                                                          |      | <b>32 867</b>    | <b>302 458</b> |
| <b>Zobowiązania, razem</b>                               |      | <b>460 299</b>   | <b>416 126</b> |
| <b>Pasywa, razem</b>                                     |      | <b>1 069 176</b> | <b>992 483</b> |

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

w tys. zł

Nota

|                                                            |    | Za okres 12 miesięcy<br>zakończony 31.12.2008 r. | Za okres 12 miesięcy<br>zakończony 31.12.2007 r. |
|------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Przychody z inwestycji</b>                              |    |                                                  |                                                  |
| Przychody z tytułu najmu                                   |    | 70 541                                           | 28 335                                           |
| Koszty najmu                                               |    | (23 378)                                         | (12 763)                                         |
| Zysk netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej            |    | (60 556)                                         | 460 512                                          |
| Przychody z innych papierów wartościowych                  |    | 2 632                                            | 794                                              |
| Przychody z tytułu odsetek                                 |    | 3 052                                            | 906                                              |
| Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji | 12 | -                                                | 1 036                                            |
|                                                            |    | <u>(7 709)</u>                                   | <u>478 820</u>                                   |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 13 | 1 822                                            | 1 251                                            |
| <b>Przychody operacyjne, razem</b>                         |    | <b><u>(5 887)</u></b>                            | <b><u>480 071</u></b>                            |
| <b>Koszty operacyjne</b>                                   |    |                                                  |                                                  |
| Wynagrodzenie firmy zarządzającej                          |    | (484)                                            | (4 641)                                          |
| Wynagrodzenia                                              |    | (1 823)                                          | (1 534)                                          |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                 |    | (133)                                            | (176)                                            |
| Amortyzacja                                                |    | (130)                                            | (49)                                             |
| Pozostałe koszty administracyjne                           |    | (5 481)                                          | (4 014)                                          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | 14 | (17 548)                                         | (1 276)                                          |
|                                                            |    | <u>(25 599)</u>                                  | <u>(11 690)</u>                                  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>            |    | <b><u>(31 486)</u></b>                           | <b><u>468 381</u></b>                            |
| Koszty finansowe (netto)                                   | 15 | (17 924)                                         | (72)                                             |
| Podatek dochodowy                                          | 16 | 9 227                                            | (90 504)                                         |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                 |    | <b><u>(40 183)</u></b>                           | <b><u>377 805</u></b>                            |
| Przypisany:                                                |    |                                                  |                                                  |
| Akcjonariuszom Funduszu                                    |    | (25 158)                                         | 238 025                                          |
| Udział mniejszości                                         |    | (15 025)                                         | 139 780                                          |
|                                                            |    | <u>(40 183)</u>                                  | <u>377 805</u>                                   |
| <b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>          |    |                                                  |                                                  |
| - podstawowy oraz rozwodniony                              | 17 | (0,20)                                           | 3,57                                             |

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu    |                      |                     |                                                              |                    |                       |                |
|------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| w tys. zł                                            | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Różnice kursowe<br>z przeliczenia<br>waluty<br>funkcjonalnej | Wynik<br>finansowy | Udział<br>mniejszości | Razem          |
| <b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.</b> |                      |                     |                                                              |                    |                       |                |
| Saldo na początek okresu                             | 12 584               | 92 646              | -                                                            | 295 608            | 175 519               | 576 357        |
| Korekty lat poprzednich                              |                      |                     |                                                              | 7 395              |                       | 7 395          |
| Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcyjonalnej |                      |                     | 42 636                                                       |                    | 23 050                | 65 686         |
| Sprzedaż udziałów mniejszościowych                   |                      |                     |                                                              |                    | (378)                 | (378)          |
| Zysk (strata) netto                                  |                      |                     |                                                              | (25 158)           | (15 025)              | (40 183)       |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>                        | <b>12 584</b>        | <b>92 646</b>       | <b>42 636</b>                                                | <b>277 845</b>     | <b>183 166</b>        | <b>608 877</b> |
| <b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.</b> |                      |                     |                                                              |                    |                       |                |
| Saldo na początek okresu                             | 1 204                | 38 425              | -                                                            | 55 481             | 35 739                | 130 849        |
| Podwyższenie kapitału                                | 11 380               | 56 323              |                                                              |                    |                       | 67 703         |
| Pokrycie straty 2006                                 |                      | (2 102)             |                                                              | 2 102              |                       | -              |
| Zysk (strata) netto                                  |                      |                     |                                                              | 238 025            | 139 780               | 377 805        |
| <b>Saldo na koniec okresu</b>                        | <b>12 584</b>        | <b>92 646</b>       | <b>-</b>                                                     | <b>295 608</b>     | <b>175 519</b>        | <b>576 357</b> |

**Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

| w tys. zł                                                       | Nota | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2008 r. | Za okres 12<br>miesięcy<br>zakończony<br>31.12.2007 r. |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b> |      |                                                        |                                                        |
| Wpływy z tytułu najmu                                           |      | 88 023                                                 | 23 223                                                 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych                            |      | (40 599)                                               | (187 940)                                              |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  |      | (876)                                                  | (1 062)                                                |
| Zbycie papierów wartościowych                                   |      | 189 630                                                | 68 106                                                 |
| Nabycie papierów wartościowych                                  |      | (157 140)                                              | (115 940)                                              |
| Odsetki otrzymane                                               |      | 3 789                                                  | 1 071                                                  |
| Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki                            |      | -                                                      | 1 011                                                  |
| Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej                     |      | (4 548)                                                | (576)                                                  |
| Podatek dochodowy                                               |      | (4 142)                                                | (1 287)                                                |
| Pozostałe przepływy                                             | 18   | (50 961)                                               | (7 480)                                                |
|                                                                 |      | <b>23 176</b>                                          | <b>(220 874)</b>                                       |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |      |                                                        |                                                        |
| Wpływy z tytułu emisji akcji                                    |      | -                                                      | 68 285                                                 |
| Koszty transakcyjne związane z emisją akcji                     |      | -                                                      | (582)                                                  |
| Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek                   |      | 9 845                                                  | 160 878                                                |
| Odsetki                                                         |      | (17 860)                                               | (810)                                                  |
|                                                                 |      | <b>(8 015)</b>                                         | <b>227 771</b>                                         |
| <b>Przepływy pieniężne netto</b>                                |      | <b>15 161</b>                                          | <b>6 897</b>                                           |
| Środki pieniężne na początek okresu                             |      | 23 001                                                 | 16 087                                                 |
| Różnice kursowe                                                 |      | (126)                                                  | 17                                                     |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                        |      | <b>38 036</b>                                          | <b>23 001</b>                                          |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

## 1 Rzeczowe aktywa trwałe

|                                                                | Budynki    | Urządzenia i maszyny | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Pozostałe  | Razem          |
|----------------------------------------------------------------|------------|----------------------|--------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Stan na 1.1.2007</b>                                        |            |                      |                                      |            |                |
| Wartość brutto                                                 | 459        | 118                  | 229 056                              | 20         | 229 653        |
| Skumulowana amortyzacja                                        | (320)      | (113)                | -                                    | (9)        | (442)          |
| <b>Wartość netto</b>                                           | <b>139</b> | <b>5</b>             | <b>229 056</b>                       | <b>11</b>  | <b>229 211</b> |
| <b>Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007</b>                         |            |                      |                                      |            |                |
| Stan na 1.1.2007                                               | 139        | 5                    | 229 056                              | 11         | 229 211        |
| Zakupy                                                         | 12         | 3                    | 180 241                              | 46         | 180 302        |
| Amortyzacja za okres                                           | (15)       | (7)                  | -                                    | (12)       | (34)           |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie                    | -          | -                    | (406 458)                            | -          | (406 458)      |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>                                      | <b>136</b> | <b>1</b>             | <b>2 839</b>                         | <b>45</b>  | <b>3 021</b>   |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>                                      |            |                      |                                      |            |                |
| Wartość brutto                                                 | 471        | 121                  | 2 839                                | 66         | 3 497          |
| Skumulowana amortyzacja                                        | (335)      | (120)                | -                                    | (21)       | (476)          |
| <b>Wartość netto</b>                                           | <b>136</b> | <b>1</b>             | <b>2 839</b>                         | <b>45</b>  | <b>3 021</b>   |
| <b>Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008</b>                         |            |                      |                                      |            |                |
| Stan na 1.1.2008                                               | 136        | 1                    | 2 839                                | 45         | 3 021          |
| Zakupy                                                         | 348        | 266                  | -                                    | 248        | 862            |
| Amortyzacja za okres                                           | (19)       | (41)                 | -                                    | (43)       | (103)          |
| Przeksięgowanie ze środków trwałych w budowie w koszty (drogi) | -          | -                    | (2 839)                              | -          | (2 839)        |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>                                      | <b>465</b> | <b>226</b>           | <b>-</b>                             | <b>250</b> | <b>941</b>     |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>                                      |            |                      |                                      |            |                |
| Wartość brutto                                                 | 819        | 387                  | 2 839                                | 314        | 4 359          |
| Skumulowana amortyzacja                                        | (354)      | (161)                | (2 839)                              | (64)       | (3 418)        |
| <b>Wartość netto</b>                                           | <b>465</b> | <b>226</b>           | <b>-</b>                             | <b>250</b> | <b>941</b>     |

## 2 Nieruchomości inwestycyjne

31.12.2008 31.12.2007

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Stan na początek okresu                         | 883 075        | 8 026          |
| Wydatki na nowe inwestycje                      | 18 613         | 8 079          |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie     | -              | 406 458        |
| Zysk netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej | (69 495)       | 460 512        |
| Różnice kursowe z przeliczenia wyceny           | 141 000        | -              |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                    | <b>973 193</b> | <b>883 075</b> |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

## 3 Wartości niematerialne

|                                          | Wartość firmy | Pozostałe         | Razem             |
|------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stan na 1.1.2007</b>                  |               |                   |                   |
| Wartość brutto                           | 6 817         | 23                | 6 840             |
| Skumulowana amortyzacja                  | -             | (7)               | (7)               |
| <b>Wartość netto</b>                     | <b>6 817</b>  | <b>16</b>         | <b>6 833</b>      |
| <b>Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007</b>   |               |                   |                   |
| Stan na 1.1.2007                         | 6 817         | 16                | 6 833             |
| Zakupy                                   | -             | 41                | 41                |
| Likwidacja                               | -             | (2)               | (2)               |
| Amortyzacja                              | -             | (15)              | (15)              |
| Korekta umorzenia w związku z likwidacją | -             | 2                 | 2                 |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>                | <b>6 817</b>  | <b>42</b>         | <b>6 859</b>      |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>                |               |                   |                   |
| Wartość brutto                           | 6 817         | 62                | 6 879             |
| Skumulowana amortyzacja                  | -             | (20)              | (20)              |
| <b>Wartość netto</b>                     | <b>6 817</b>  | <b>42</b>         | <b>6 859</b>      |
| <b>Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008</b>   |               |                   |                   |
| Stan na 1.1.2008                         | 6 817         | 42                | 6 859             |
| Zakupy                                   | 524           | 14                | 538               |
| Likwidacja                               | -             | -                 | -                 |
| Amortyzacja                              | -             | (27)              | (27)              |
| Korekta umorzenia w związku z likwidacją | -             | -                 | -                 |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>                | <b>7 341</b>  | <b>29</b>         | <b>7 370</b>      |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>                |               |                   |                   |
| Wartość brutto                           | 7 341         | 76                | 7 417             |
| Skumulowana amortyzacja                  | -             | (47)              | (47)              |
| <b>Wartość netto</b>                     | <b>7 341</b>  | <b>29</b>         | <b>7 370</b>      |
| <b>Wartość firmy</b>                     |               | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.           |               | 436               | -                 |
| Międzyrzecze Sp. z o.o.                  |               | 363               | 275               |
| Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.      |               | 651               | 651               |
| Legnicka Development S.A.                |               | 5 891             | 5 891             |
|                                          |               | <b>7 341</b>      | <b>6 817</b>      |

## 4 Aktywa i zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego

|                                                             | 31.12.2008       | 31.12.2007      |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b>       |                  |                 |
| - przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy            | 46               | 592             |
| - przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy         | 12               | 319             |
|                                                             | <b>58</b>        | <b>911</b>      |
| <b>Zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego:</b> |                  |                 |
| - przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy          | (387)            | (1 395)         |
| - przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy       | (110 758)        | (98 577)        |
|                                                             | <b>(111 145)</b> | <b>(99 972)</b> |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

## Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

|                                         | Odpisy<br>aktualizujące | Odsetki<br>naliczone | Rezerwy<br>kosztowe | Pozostałe    | Razem      |
|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|--------------|------------|
| <b>Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007</b>  |                         |                      |                     |              |            |
| Stan na 1.1.2007                        | 503                     | 93                   | 7                   | 86           | 689        |
| Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego | -                       | (93)                 | 771                 | (456)        | 222        |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>               | <b>503</b>              | <b>-</b>             | <b>778</b>          | <b>(370)</b> | <b>911</b> |
| <b>Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008</b>  |                         |                      |                     |              |            |
| Stan na 1.1.2008                        | 503                     | -                    | 778                 | (370)        | 911        |
| Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego | (503)                   | -                    | (743)               | 393          | (853)      |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>               | <b>-</b>                | <b>-</b>             | <b>35</b>           | <b>23</b>    | <b>58</b>  |

## Zobowiązania z tyt. odroczonego podatku dochodowego

|                                         | Wycena<br>inwestycji | Przychody<br>niezafakturowane | Należne<br>odsetki | Pozostałe    | Razem          |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|----------------|
| <b>Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007</b>  |                      |                               |                    |              |                |
| Stan na 1.1.2007                        | 9 778                | -                             | 701                | 40           | 10 519         |
| Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego | 88 799               | 482                           | 171                | 1            | 89 453         |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>               | <b>98 577</b>        | <b>482</b>                    | <b>872</b>         | <b>41</b>    | <b>99 972</b>  |
| <b>Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008</b>  |                      |                               |                    |              |                |
| Stan na 1.1.2008                        | 98 577               | 482                           | 872                | 41           | 99 972         |
| Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego | (14 609)             | -                             | (814)              | (194)        | (15 617)       |
| Odniesione na kapitał własny            | 26 790               | -                             | -                  | -            | 26 790         |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>               | <b>110 758</b>       | <b>482</b>                    | <b>58</b>          | <b>(153)</b> | <b>111 145</b> |

## 5 Należności i pozostałe aktywa

|                              | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Należności handlowe          | 9 881         | 9 347         |
| Należności z tytułu podatków | 3 448         | 8 599         |
| Kaucje                       | 15 718        | 12            |
| Pozostałe należności         | 1 434         | 3 896         |
| Odpisy aktualizujące         | (3 927)       | (2 406)       |
| Należności netto             | 26 554        | 19 448        |
| Rozliczenia międzyokresowe   | 3 016         | 4 482         |
|                              | <b>29 570</b> | <b>23 930</b> |

## Należności

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Część krótkoterminowa | 10 836        | 19 436        |
| Część długoterminowa: |               |               |
| od 1 roku do 2 lat    | 12            | 12            |
| od 2 do 5 lat         | -             | -             |
| powyżej 5 lat         | 15 706        | -             |
|                       | <b>26 554</b> | <b>19 448</b> |

## Zmiana stanu odpisów aktualizujących

|                                                             | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Stan na początek okresu                                     | 2 406        | 2 406        |
| zmniejszenia (z tytułu)                                     |              |              |
| wykorzystanie                                               | (1 760)      | -            |
| rozwiązanie                                                 | (507)        | -            |
| zwiększenia (z tytułu)                                      |              |              |
| utworzenie                                                  | 3 788        | -            |
| <b>Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem</b> | <b>3 927</b> | <b>2 406</b> |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

| 6 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie                   | 2             | 3             |
| Środki pieniężne na rachunkach bieżących   | 2 937         | 21 917        |
| Krótkoterminowe depozyty bankowe           | 35 097        | 1 081         |
| <b>Razem</b>                               | <b>38 036</b> | <b>23 001</b> |

## 7 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2008 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 2008:

| <i>akcjonariusz</i>                                                                                                                                                                                                                                      | <i>liczba<br/>posiadanych<br/>akcji/głosów</i>   | <i>% udział w<br/>kapitale<br/>zakładowym</i> | <i>% udział w<br/>ogólnej liczbie<br/>głosów na WZA</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. oraz<br>Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład:<br>-Manchester Securities Corporation Ltd<br>-Senato Holdings Limited<br>-NIF Fund Investments (Cyprus) Limited<br>Deactiva Limited | 73 024 466<br><br><br><br><br><br><br>12 571 282 | 58,03%<br><br><br><br><br><br><br>9,99%       | 58,03%<br><br><br><br><br><br><br>9,99%                 |

| 8 Zobowiązania z tyt. zaciągniętych kredytów i pożyczek | 31.12.2008     | 31.12.2007    |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Długoterminowe:</b>                                  |                |               |
| Kredyty bankowe                                         | -              | -             |
| Pożyczki otrzymane                                      | 316 287        | 13 696        |
| <b>Razem</b>                                            | <b>316 287</b> | <b>13 696</b> |

|                         |              |                |
|-------------------------|--------------|----------------|
| <b>Krótkoterminowe:</b> |              |                |
| Kredyty bankowe         | 5 494        | 252 750        |
| Pożyczki otrzymane      | -            | -              |
| <b>Razem</b>            | <b>5 494</b> | <b>252 750</b> |

|                                                      |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek razem</b> | <b>321 781</b> | <b>266 446</b> |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|

| Struktura zapadalności długoterminowych kredytów i pożyczek: | 31.12.2008     | 31.12.2007    |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| od 1 roku do 2 lat                                           | 5 443          | 13 696        |
| od 2 do 5 lat                                                | 18 386         | -             |
| powyżej 5 lat                                                | 292 458        | -             |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>316 287</b> | <b>13 696</b> |

| Struktura walutowa zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek | 31.12.2008     | 31.12.2007     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| - w walucie polskiej                                     | -              | 6 597          |
| - w EURO po przeliczeniu na złote polskie                | 321 781        | 259 849        |
| <b>Razem</b>                                             | <b>321 781</b> | <b>266 446</b> |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

| 9 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe | 31.12.2008    | 31.12.2007    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług             | 3 649         | 32 062        |
| Zobowiązania z tytułu podatków, etc.             | 2 665         | 13            |
| Pozostałe zobowiązania                           | 5 751         | -             |
| Kaucje otrzymane                                 | 4 957         | 8             |
| Rozliczenia międzyokresowe                       | 819           | 4 308         |
| <b>Razem</b>                                     | <b>17 841</b> | <b>36 391</b> |

| 10 Rozliczenia międzyokresowe przychodów            | 31.12.2008 | 31.12.2007   |
|-----------------------------------------------------|------------|--------------|
| Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń | -          | 3 731        |
| Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności        | 8          | 8            |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                        | <b>8</b>   | <b>3 739</b> |

| 11 Inne rezerwy i zobowiązania | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Pozostałe rezerwy              | 8 946        | 9 000        |
| Pozostałe zobowiązania         | 578          | 578          |
|                                | <b>9 524</b> | <b>9 578</b> |

|                                          | Rezerwy na sprawy sądowe | Pozostałe rezerwy | Pozostałe zobowiązania | Razem        |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|--------------|
| <b>Okres od 1.1.2007 do 31.12.2007</b>   |                          |                   |                        |              |
| Stan na 1.1.2007                         | 230                      | -                 | 582                    | 812          |
| Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego: |                          |                   |                        |              |
| - utworzenie                             | -                        | 9 000             | -                      | 9 000        |
| - wykorzystanie                          | (230)                    | -                 | (4)                    | (234)        |
| - rozwiązanie                            | -                        | -                 | -                      | -            |
| <b>Stan na 31.12.2007</b>                | <b>-</b>                 | <b>9 000</b>      | <b>578</b>             | <b>9 578</b> |
| <b>Okres od 1.1.2008 do 31.12.2008</b>   |                          |                   |                        |              |
| 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)      |
| <b>Stan na 31.12.2008</b>                | <b>-</b>                 | <b>8 946</b>      | <b>578</b>             | <b>9 524</b> |

| 12 Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji  | 31.12.2008 | 31.12.2007   |
|----------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Zrealizowane zyski ze sprzedaży                                | -          | 1 036        |
| Niezrealizowane zyski (straty) z wyceny papierów wartościowych | -          | -            |
|                                                                | <b>-</b>   | <b>1 036</b> |

| 13 Pozostałe przychody operacyjne           | 31.12.2008   | 31.12.2007   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Sprzedaż usług (podnajem)                   | 306          | 1 120        |
| Rozwiązanie odpisów na należności           | 441          | -            |
| Rezerwa dot. refakturowanych kosztów        | 296          | -            |
| Podatek VAT                                 | 714          | -            |
| Inne                                        | 65           | 131          |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b> | <b>1 822</b> | <b>1 251</b> |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

|                                                                                                                                                                                 |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>14 Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                                                                                                           | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Przebudowa dróg (Magnolia Park)                                                                                                                                                 | (8 244)           | -                 |
| Rezerwa na należności                                                                                                                                                           | (3 796)           | -                 |
| Umorzone lub przedawnione należności                                                                                                                                            | (971)             | -                 |
| Korekta VAT proporcja                                                                                                                                                           | (87)              | -                 |
| Koszty spraw sądowych                                                                                                                                                           | (26)              | -                 |
| Kary i odszkodowania                                                                                                                                                            | (3 548)           | (188)             |
| Refakturowane koszty                                                                                                                                                            | (295)             | (1 012)           |
| Darowizny                                                                                                                                                                       | (99)              | (63)              |
| Pozostałe                                                                                                                                                                       | (482)             | (13)              |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>                                                                                                                                        | <b>(17 548)</b>   | <b>(1 276)</b>    |
| <b>15 Koszty finansowe netto</b>                                                                                                                                                | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Odsetki zapłacone                                                                                                                                                               | (17 412)          | (2)               |
| Inne koszty finansowe                                                                                                                                                           | (513)             | (371)             |
| Różnice kursowe                                                                                                                                                                 | 1                 | 301               |
|                                                                                                                                                                                 | <b>(17 924)</b>   | <b>(72)</b>       |
| <b>16 Podatek dochodowy</b>                                                                                                                                                     | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Podatek dochodowy bieżący                                                                                                                                                       | (5 536)           | (1 273)           |
| Podatek dochodowy odroczony                                                                                                                                                     | 14 763            | (89 231)          |
|                                                                                                                                                                                 | <b>9 227</b>      | <b>(90 504)</b>   |
| Zysk (strata) brutto                                                                                                                                                            | (53 107)          | 464 562           |
| Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:                                                                                                                |                   |                   |
| Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania                                                                                                                   | (1 081)           | (1 190)           |
| Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu                                                                                                                      | 4 270             | (206)             |
| Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych                                                                                                                                | 142               | 188               |
| Przejściowe różnice                                                                                                                                                             | 81 103            | (455 347)         |
| Straty z lat ubiegłych/Darowizny                                                                                                                                                | (3 388)           | (3 570)           |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                                                                                     | 27 939            | 4 437             |
| Podatek dochodowy według stawki 19 %                                                                                                                                            | 5 536             | -                 |
|                                                                                                                                                                                 | <b>5 536</b>      | <b>-</b>          |
| <b>17 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)</b>                                                                                                                            | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|                                                                                                                                                                                 | (0,20)            | 3,57              |
| Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Funduszu                                                                                                               | (25 158)          | 238 025           |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu                                                                                                                             | 125 843 667       | 66 600 931        |
| W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych. |                   |                   |
| <b>18 Pozostałe przepływy z działalności operacyjnej</b>                                                                                                                        | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Koszty centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu                                                                                                                            | (28 563)          | -                 |
| Rozliczenie inwestycji Magnolia Park we Wrocławiu                                                                                                                               | (11 016)          | -                 |
| Koszty korporacyjne                                                                                                                                                             | (11 382)          | (7 480)           |
|                                                                                                                                                                                 | <b>(50 961)</b>   | <b>(7 480)</b>    |

## Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.

w tys. zł

| 19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Funduszu | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Przeciętne zatrudnienie                                 | 5          | 4          |
| Wynagrodzenie dla Zarządu                               | -          | -          |
| Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej rok 2008, w tym:      | 634        | 578        |
| - Arkadiusz Chojnacki                                   | 22         |            |
| - Charles DeBenedetti                                   | 143        | 127        |
| - Iain Gunn                                             | 101        | 88         |
| - Dorota Jakowlew-Zajder                                | 65         | 88         |
| - Bogdan Kryca                                          | 101        | 88         |
| - Wiktor Sliwinski                                      | 101        | 88         |
| - Andrzej Wieczorkiewicz                                | 101        | 91         |
| - Jarosław Golacik                                      |            | 2          |
| - Neil Milne                                            |            | 3          |
| - Hubert Stępniewicz                                    |            | 3          |

## 20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W okresie 12 miesięcy objętych sprawozdaniem toczyły się żadne postępowania arbitrażowe oraz postępowania administracyjne przed organami rządowymi z udziałem Emitenta, mogące mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta bądź Grupy Kapitałowej.

W okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia ani gwarancje.

## 21 Instrumenty finansowe

## Podział instrumentów finansowych

|                                                    | Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat | Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Pożyczki udzielone i należności | Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 38 036                                                       |                                                      |                                 |                                                            |
| Dłużne instrumenty finansowe                       |                                                              | 20 008                                               |                                 |                                                            |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  |                                                              |                                                      | 7 388                           |                                                            |
| Kredyty i pożyczki otrzymane                       |                                                              |                                                      |                                 | 321 781                                                    |
| <b>Instrumenty finansowe razem</b>                 | <b>38 036</b>                                                | <b>20 008</b>                                        | <b>7 388</b>                    | <b>321 781</b>                                             |

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem klasyfikacja instrumentów finansowych nie uległa zmianie. Zmiana stanu została zaprezentowana w zestawieniu portfela inwestycyjnego.

## 22 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

## 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                                                                                                                          |

## Na dzień 31.12.2007

| Nazwa                                 | Powiązanie                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manchester Securities Corporation     | Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliot International, LP, posiadają łącznie 53,81% akcji Octava NFI S.A. oraz 25% udziałów w Legnicka Development S.A. |
| Senato Holdings Limited               |                                                                                                                                                                   |
| NIF Fund Investments (Cyprus) Limited |                                                                                                                                                                   |
| Maski Sp. z o.o.                      | spółka stowarzyszona                                                                                                                                              |
| KP Capital Sp. z o.o.                 | spółka zarządzająca jednostką dominującą                                                                                                                          |

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego****za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.**

w tys. zł

Transakcje z jednostkami powiązanymi:

|                                                                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek - krótkoterminowe</b>  | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Manchester Securities Corporation                                 | -                 | 13 248            |
|                                                                   | <b>-</b>          | <b>13 248</b>     |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie - odsetki od pożyczki</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Manchester Securities Corporation                                 | -                 | 4 065             |
|                                                                   | <b>-</b>          | <b>4 065</b>      |
| <b>Zobowiązania - pozostałe</b>                                   | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Manchester Securities Corporation                                 | -                 | 1 563             |
|                                                                   | <b>-</b>          | <b>1 563</b>      |
| <b>Koszty finansowe</b>                                           | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Manchester Securities Corporation                                 | 1 589             | 371               |
|                                                                   | <b>1 589</b>      | <b>371</b>        |
| <b>Koszty usług zarządzania</b>                                   | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| KP Capital Sp. z o.o.                                             | 484               | 4 641             |
|                                                                   | <b>484</b>        | <b>4 641</b>      |
| <b>Koszty pozostałych usług</b>                                   | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| KP Capital Sp. z o.o.                                             | 71                | 63                |
|                                                                   | <b>71</b>         | <b>63</b>         |

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

**23 Wydarzenia po dacie bilansu**

W dniu 20 marca 2009 r., w wykonaniu porozumienia akcjonariuszy Legnicka Development S.A. ("Spółka") z dnia 16 grudnia 2005 r., Fundusz zawarł umowę nieodpłatnego przeniesienia 323.206 akcji w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 15,55 zł każda na rzecz Legnicka Holding BV. Akcje te stanowią 5,5% kapitału zakładowego Spółki. W wyniku przeniesienia Fundusz posiada 64,9% w kapitale zakładowym Spółki (64,9% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki).