

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

OCTAVA NFI SA

ZA 2008 ROK

Raport roczny został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej obowiązującymi w krajach UE.

I. WPROWADZENIE

W 2008 roku, szczególnie w drugiej połowie prognozy makroekonomiczne dla Polski uległy istotnemu pogorszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Prawie comiesięczne zmiany prognoz wzrostu PKB wskazują na głęboką niestabilność i nieprzewidywalność sytuacji ekonomicznej w Polsce i na świecie. W perspektywie najbliższych miesięcy nie widać także znaczących szans na poprawę dostępności finansowania ze strony sektora bankowego.

Coraz gorsze prognozy wzrostu ekonomicznego i wzrost bezrobocia powodują także obawy co do poziomu sprzedaży detalicznej w następnych kwartałach. W rezultacie, trudno prognozować czy i w jakim stopniu najemcy komercyjnych powierzchni handlowych utrzymać będą swoją kondycję finansową. Także obniżona wartość złotówki wpływa negatywnie na zdolność najemców do obsługi umów najmu denominowanych w euro.

Wszystkie wspomniane powyżej elementy rzutują na działalność inwestycyjną w sektorze, w którym działa Octava. Ograniczona dostępność finansowania dłużnego wpływa na rentowność projektów deweloperskich, a nawet na możliwości ich realizacji. Potencjalny spadek nie tylko dynamiki, ale i poziomu sprzedaży detalicznej wpływa bezpośrednio na kondycję finansową najemców. To z kolei ma bezpośredni wpływ na zdolność istniejących centrów handlowych do utrzymania poziomu przychodów netto z najmu, a także na możliwość skomercjalizowania opuszczonej lub nowej powierzchni najmu.

Mimo pogarszających się warunków zewnętrznych, sytuacja Octava NFI pozostaje stabilna. Grupa Octava zrealizowała wewnętrzne prognozy przychodów netto z najmu na 2008 rok. W wyniku uzyskania planów zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości we Wrocławiu i Wałbrzychu wytworzona została dodatkowa wartość. W rezultacie, mimo załamania na rynku nieruchomości i istotnego obniżenia wyceny Centrum Handlowego Magnolia Park (ok. 15%), łączna wartość aktywów nieruchomościowych kontrolowanych przez Fundusz zmniejszyła się w skali roku z 248,4 mln euro do 229,2 mln euro, a więc jedynie o ok. 19,2 mln euro, czyli 7,7%.

Jednocześnie chcemy zwrócić uwagę, że według wyceny nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę, łączna wartość nieruchomości kontrolowanych przez Fundusz wzrosła w stosunku do końca roku 2007 roku o 7,3% i wynosiła na dzień 31 grudnia 2008 roku 266,5 mln euro. Jednak zgodnie z zasadami ostrożnej wyceny stosowanymi w Grupie Octava i w oparciu o konserwatywne założenia, co do realizacji wartości z posiadanych nieruchomości wrocławskich, wycena terenów wokół Centrum Handlowego Magnolia Park we Wrocławiu została przez władze Grupy obniżona o ponad 37 mln euro w stosunku do wartości przyjętej przez rzeczoznawcę.

Na koniec 2008 roku wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Funduszu wzrosła o ok. 24,9 mln zł, a więc o 19 gr. na akcję, do poziomu 3,38 zł. W opinii Zarządu jest to dobry rezultat, szczególnie w kontekście bardzo trudnych warunków rynkowych. Wierzymy, że inwestorzy fundamentalni, poszukujący bezpiecznych i długoterminowych inwestycji, docenią potencjał Grupy Octava.

II. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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

Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów nieruchomościowych.

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

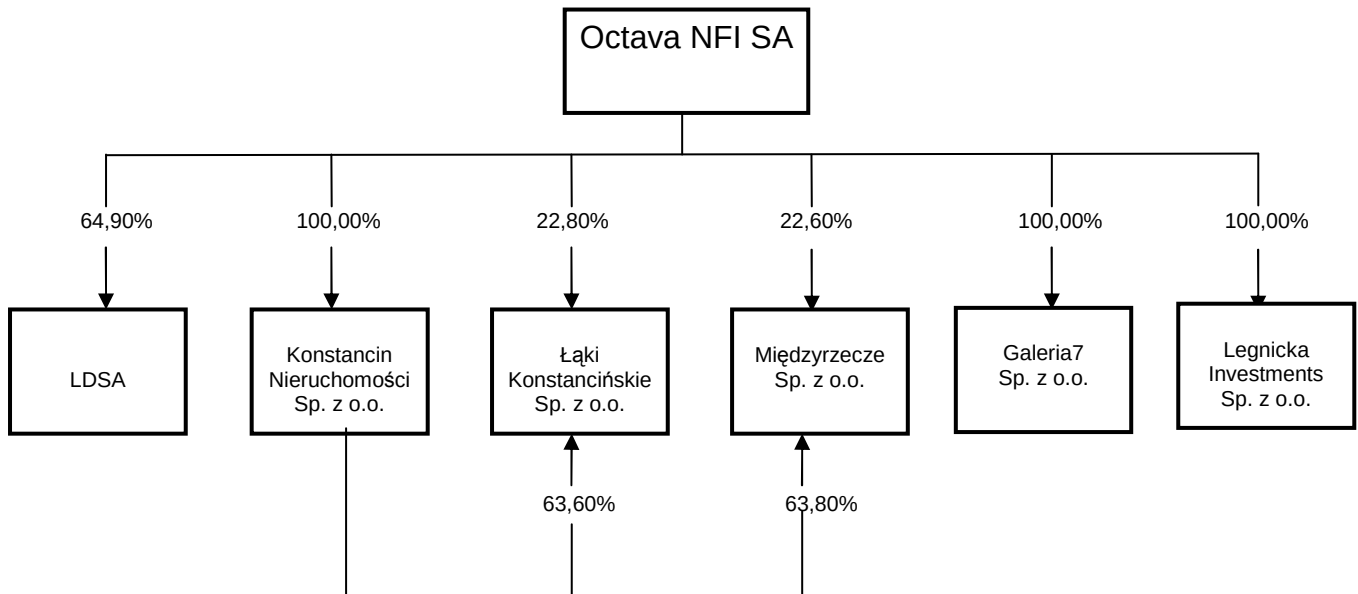
W skład Grupy Kapitałowej Octava wchodzi następujące spółki zależne od Octava NFI SA:

- Legnicka Development SA (LDSA)
- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Legnicka Investments Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.

Spółki wchodzące w skład Grupy Octava realizują projekty deweloperskie na posiadanych nieruchomościach:

- **Legnicka Development SA** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 24 ha gruntu przy ulicy Legnickiej we Wrocławiu. Na tej nieruchomości Spółka zbudowała i prowadzi galerię handlową Magnolia Park o powierzchni najmu ok. 65 tys. metrów kwadratowych. Większość terenu wokół centrum handlowego wykorzystywana jest obecnie, jako parking naziemny. Na dzień dzisiejszy około 3 ha terenu może być zagospodarowane bez naruszania istniejących parkingów. Cały teren otaczający galerię handlową objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego, pozwalającym na wybudowanie pomiędzy 200 tys. i 470 tys. metrów kwadratowych powierzchni handlowej, biurowej, hotelowej i mieszkaniowej.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada wyłącznie gotówkę i udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna.
- **Legnicka Investments Sp. z o.o.** powstała w 2008 roku w celu przygotowania projektu rozbudowy Centrum Handlowego we Wrocławiu. Fundusz zakłada, że Spółka zostanie sprzedana do LDSA.
- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Na posiadanej działce Spółka planuje wybudować centrum handlowo – rozrywkowe. Zgodnie z uchwalonym w czerwcu 2008 roku planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. W chwili obecnej szacowana wielkość projektowanej powierzchni handlowej wynosi 40-47 tys. metrów kwadratowych.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:



III. OPIS DOKONAŃ, ZAWARTYCH ZNAČĄCYCH UMÓW

W 2008 roku prace Octawy koncentrowały się na efektywnym zarządzaniu centrum handlowym Magnolia Park we Wrocławiu, przygotowaniu projektu rozbudowy tegoż centrum oraz na przygotowaniu projektu centrum handlowego w Wałbrzychu.

Po pierwszym roku działalności centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu, centrum zajmuje dominującą pozycję wśród obiektów handlowych w regionie Wrocławia. Magnolię Park, największy tego typu obiekt na Dolnym Śląsku, w 2008 roku działalności odwiedziło prawie 8,5 mln ludzi. Marketingowy program otwarcia centrum, opracowany i wdrożony przez Redis (dewelопера i zarządzającego centrum) zdobył prestiżową nagrodę Gold Solal Marketing Award, przyznaną europejskim centrom handlowym przez Międzynarodową Radę Centrów Handlowych (ICSC).

W IV kwartale 2008 roku uprawomocnił się plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów należących do LDSA. Szacuje się, że nowy plan daje możliwość wybudowania w wersji maksymalnej ok. 470 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni netto oraz ok. 10 tys. miejsc parkingowych. Fundusz nie podjął decyzji o planowanej skali zabudowy terenu i obecnie rozważa warianty etapowania inwestycji.

W czerwcu 2008 roku uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący swym zakresem nieruchomości w Wałbrzychu należące do Spółki Galeria7. Dla nieruchomości przewidziana została między innymi kategoria pozwalająca na budowę centrum handlowego wraz z parkingami oraz dopuszczająca zabudowę mieszkaniową.

W rezultacie prowadzonych przez spółkę Galeria7 sp. z o.o. prac przygotowano projekt budowlany oraz na początku 2009 roku uzyskano pozwolenie na budowę. Prowadzono także prace nad komercjalizacją planowanego centrum. Na dzień przekazania sprawozdania podpisano umowy najmu dotyczące między innymi takich sklepów jak: H&M

Hennes&Mauritz, Reserved, Cropp Town, Esotiq, House, Mohito, Euro AGD. Ponadto z wieloma spółkami uzgodnione zostały warunki lub trwają zaawansowane negocjacje dotyczące otwarcia sklepów, w tym m.in. z Tesco. Łącznie ok. 40% powierzchni centrum handlowego Magnolia Park w Wałbrzychu zostało już skomercjalizowane.

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2009 ROKU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU FUNDUSZU

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Funduszu w obszarze realizowania wartości są:

- dalsza komercjalizacja centrum handlowego w Wałbrzychu;
- prace związane z przygotowaniem do zabudowy terenów sąsiadujących z centrum handlowym Magnolia Park we Wrocławiu;
- prace nad zmianami warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- dokonanie jednej lub dwóch nowych inwestycji w projekty nieruchomościowe;

W opinii Funduszu powyższe cele są możliwe do realizacji w 2009 roku.

W ocenie Zarządu zewnętrznymi czynnikami istotnymi dla rozwoju Funduszu jest przede wszystkim ogólna sytuacja na rynku budowlanym, nieruchomościowym i finansowym, jak również ogólna sytuacja gospodarcza w kraju i za granicą.

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

Aktywa Octava NFI S.A. na koniec 2008r. wynosiły 141,4 mln zł, zaś aktywa netto 141,1 mln zł. Na koniec 2008 roku Fundusz zanotował zysk netto w kwocie 2,6 mln zł.

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty na koniec 2008 roku miały:

przychody z tytułu odsetek i papierów wartościowych	4.3 mln zł
wynagrodzenia, w tym wynagrodzenie firmy zarządzającej	1.8 mln zł
pozostałe koszty administracyjne	1.2 mln zł

WERYFIKACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NIEZALEŻNEGO RZECZOWNICZĄ

Zgodnie z prowadzoną polityką Fundusz cyklicznie zleca wycenę portfela nieruchomościowego Grupy. Poniżej przedstawione są wyniki wyceny dokonanej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Savills Sp. z o.o. (Savills) oraz wartości przyjęte przez Zarząd w sprawozdaniach finansowych. Ponadto tabela prezentuje wartość bilansową poszczególnych nieruchomości po przeliczeniu na walutę prezentacji (zł) powiększoną o wysokość wydatków związanych z przygotowaniem rozbudowy centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu oraz realizacji centrum handlowego w Wałbrzychu.

Zestawienie wycen nieruchomości należących do Grupy:

Nieruchomość	Metoda wyceny	Wartość wyceny wg Savills	Wartość wyceny wg Savills	Wartość przyjęta przez Grupę do sprawozdania finansowego
		31-12-2007 [mln euro]	31-12-08 [mln euro]	31-12-08 [mln euro]
Magnolia Park – centrum handlowe	Metoda dochodowa;	242,2	205,1	205,1
Magnolia Park – grunty wokół centrum handlowego	Metoda pozostałościowa	0	54,7	17,5*
Magnolia Park Wrocław – razem		242,2	259,8	222,5
Galeria7	Metoda porównawcza	3,8	3,4	3,4
Międzyrzecze	Metoda porównawcza	0,9	1,2	1,2
Łąki Konstancińskie	Metoda porównawcza	1,6	2,2	2,2
RAZEM:		248,4	266,5	229,2

* Zarząd LDSA ostrożnie przyjął wartość nieruchomości na poziomie 17,5 mln euro;

** Obejmuje wycenę nieruchomości oraz poniesione nakłady na rozbudowę centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu poniesione przez spółkę Legnicka Investments Sp. z o.o.;

*** Obejmuje wycenę nieruchomości oraz nakłady na realizację centrum handlowego poniesione przez Galeria7 Sp. z o.o.

Zgodnie z wyceną dokonaną przez Savills na dzień 31 grudnia 2008 roku całkowita wartość nieruchomości należących do LDSA (CH Magnolia Park wraz z gruntami wokół centrum handlowego) we Wrocławiu wzrosła do kwoty 259,8 mln euro. Zarząd LDSA przyjął jednak bardziej konserwatywne, założenia co do wyceny gruntu i wykazał grunty w wartości ok. 32% kwoty ustalonej przez rzeczoznawcę. Zarząd Octawy podziela ostrożne podejście do ustalenia wartości gruntów.

VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z bieżącą działalnością centrum handlowego we Wrocławiu:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować pogorszenie sytuacji finansowej najemców, w rezultacie prowadząc do rozwiązywania umów najmu i spadku przychodów netto z najmu;
 - wzrost kursu euro może wpływać negatywnie na zdolność najemców do pokrywania zobowiązań z tytułu umów najmu i prowadzić do wzrostu presji z ich strony do obniżenia stawek czynszu;
 - potencjalny spadek przychodów z najmu może wpływać negatywnie na zdolność LDSA do pełnego wykorzystania dostępnego limitu kredytowego z banków;
 - pogarszająca się sytuacja finansowa banków oraz ograniczona płynność na rynku międzybankowym może powodować bardziej restrykcyjne i ostrożne wykonywanie umów kredytowych przez banki oraz wzrost kosztów długu;
- ryzyka związane z działalnością deweloperską:
 - spowolnienie gospodarcze oraz ograniczenie akcji kredytowej przez banki może spowodować zaostrenie warunków pozyskiwania finansowania na nowe projekty deweloperskie;
 - spowolnienie gospodarcze może wpływać negatywnie na możliwość skomercjalizowania na atrakcyjnych warunkach przygotowanych do budowy projektów;
 - ryzyko dotyczące daty i warunków rozpoczęcia realizacji zabudowy terenów przylegających do centrum handlowego Magnolia Park oraz nieruchomości w Wałbrzychu.

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

Przed sądem lub organem administracji publicznej nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Funduszu lub jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych Funduszu.

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

W 2008 roku Fundusz był organizacyjnie powiązany z firmą, która zarządza jego majątkiem: KP Capital Sp. z o.o. Natomiast powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, których Fundusz posiada akcje lub udziały. Opis Grupy Kapitałowej przedstawiono w II części niniejszego Sprawozdania.

IX. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonywał działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej, zatem nie przedstawia informacji na temat produktów, towarów i usług.

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ FUNDUSZ TRANSAKCYJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym sprawozdaniem LDSA spłaciła zobowiązania wobec Funduszu z tytułu pożyczki w wysokości 12,6 mln złotych.

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH, O UMOWACH POŻYCZEK

W 2008 r. Fundusz nie zaciągał pożyczek, kredytów.

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

W 2008 roku Fundusz nie udzielał pożyczek, poręczeń ani gwarancji.

XIII. EMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonał emisji papierów wartościowych.

XIV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonał emisji papierów wartościowych.

XV. RÓŻNICE POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI A PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK

Nie publikowano prognoz wyników.

XVI. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Fundusz lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych bądź gwarantowanych przez renomowane podmioty gospodarcze. Podmioty te z racji potencjału, jaki prezentują i posiadanej pozycji w obszarach, w których działają wydają się gwarantować wypełnienie zaciągniętych zobowiązań.

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

XVII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

XVIII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2008 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Funduszu.

XIX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2008 ROKU

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava NFI SA	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Dorota Jakowlew - Zajder	1 stycznia – 25 sierpnia 2008 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
Arkadiusz Chojnacki	16 października - 31 grudnia 2008 roku

W 2008 roku majątkiem Funduszu zarządzała firma zarządzająca KP Capital Sp. z o.o.

XX. ZASADY DOTYCZĄCE POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ UPRAWNIENIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób powołanych na okres wspólnej, dwuletniej kadencji. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz, pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Funduszem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i statut dla pozostałych organów Funduszu. Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o opinię lub zajęcie stanowiska w każdej sprawie Funduszu, przy czym stanowisko Rady nie jest wówczas wiążące. Nabycie przez Fundusz akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem.

XXI. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY FUNDUSZEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2008 roku Fundusz nie zawierał umów z członkami Zarządu.

XXII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2008 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	0,00*
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	142.467,00
Iain Gunn	101.226,00
Dorota Jakowlew - Zajder	64.954,16
Bogdan Kryca	101.226,00
Wiktor Sliwinski	101.226,00
Andrzej Wieczorkiewicz	101.226,00
Arkadiusz Chojnacki	21.671,42

* Piotr Rymaszewski pełniący funkcję Prezesa Zarządu Octava NFI SA jest jednocześnie Prezesem KP Capital Sp. z o.o. - firmy zarządzającej Funduszem, w związku z czym nie pobiera wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Funduszu.

Wartość wynagrodzeń otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółki Legnicka Development SA:

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Piotr Kurek	7.882,67
Piotr Rymaszewski	15.564,00
Wiktor Sliwinski	15.360,00

Wartość wynagrodzeń otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.:

imię i nazwisko	zł
Paweł Woźniak	3.000,00

XXIII. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI FUNDUSZU PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE FUNDUSZ

Zgodnie z posiadanymi przez Fundusz informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Funduszem na dzień przekazania Raportu za 2008 rok przedstawiał się następująco:

- Żaden z członków Zarządu nie posiada akcji Funduszu.
- Osoba blisko związana w rozumieniu art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie z członkiem Rady Nadzorczej – Charlesem D.DeBenedetti posiada dwie akcje Funduszu (wartość nominalna 0,20 zł).

Osoby zarządzające i nadzorujące nie zgłosiły faktu posiadania akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Funduszu.

XXIV. SKŁAD AKCJONARIATU FUNDUSZU

W oparciu o informacje przekazane do Funduszu na podstawie artykułu 69 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku akcjonariuszami posiadającymi, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, na dzień przekazania raportu za 2008 roku byli:

Stan na 30 kwietnia 2009 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZA	% udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZA
Grupa Kapitałowa:	73.024.466	58,03%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:		
-Manchester Securities Corporation Ltd		
-Senato Holdings Limited		
-NIF Fund Investments (Cyprus) Limited		
Deactiva Limited:	12.571.282	9,99%
Spółki z Grupy PZU:	895.660 *	0,71 % *

* Zgodnie ze świadectwami depozytowymi złożonymi przed ZWZA zwołanym na dzień 16 października 2008 roku PZU na Życie SA zarejestrowało 6.975.000 akcji, co stanowiło 5,54% ogólnej liczby, oraz PZU SA zarejestrowało 3.979.000 akcji, co stanowiło 3,16% ogólnej liczby głosów oraz PZU FIO Akcji Małych i Średnich Spółek 280.000 akcji, co stanowiło 0,22% ogólnej liczby głosów oraz na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 13.02.2009 roku od PZU ŻYCIE SA o zbyciu 204.712 akcji, w wyniku, czego PZU Życie SA posiada 6.178.522 akcje Funduszu, co stanowi 4,91% ogólnej liczby akcji.

Nieznane są Funduszowi umowy, w wyniku, których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Fundusz nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Funduszu.

Nieznane są Funduszowi ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Funduszu.

XXV. PODMIOT DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

W dniu 30 czerwca 2008 roku Fundusz zawarł z Baker Tilly Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1898 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wynosi równowartość 53 tys. zł. Kwota nie obejmuje podatku od towarów i usług.

W dniu 31 sierpnia 2007 roku Fundusz zawarł z Baker Tilly Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 1898 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Funduszu oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2007 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Funduszu oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku. łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wynosi równowartość w złotych kwoty 14 tys. euro. Kwota nie obejmuje podatku od towarów i usług.

XXVI. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W 2008 roku Fundusz utworzył spółkę Legnicka Investments Sp. z o.o., której głównym celem jest przygotowanie projektu rozbudowy centrum handlowego we Wrocławiu. Kapitał założycielski (czyli łącznie zakładowy i zapasowy) spółki wynosił 7 mln zł i wszystkie udziały zostały objęte przez Fundusz. W trakcie 2008 r. podwyższono kapitał spółki w rezultacie czego Legnicka Investemnts Sp. z o.o. pozyskała ok. 4 mln zł.

W 2008 roku miało miejsce trzykrotne podwyższenie kapitału w spółce Galeria7, dzięki czemu spółka pozyskała 19,8 mln zł na finansowanie projektu budowy centrum handlowego w Wałbrzychu.

Wszystkie nowe udziały każdorazowo były obejmowane przez Fundusz.

Ponadto w ciągu 2008 r. miało miejsce podwyższenie kapitału w spółce Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. Transakcja została w pełni sfinansowana ze środków własnych Funduszu. Kwota

0,8 mln zł została wpłacona gotówką, a kwota 2,6 mln zł została potrącona z wierzytelnościami Funduszu wobec spółki. Wszystkie nowe udziały zostały objęte przez Fundusz.

XXVIII. POLITYKA INWESTYCYJNA

Polityka inwestycyjna Funduszu obejmuje dokonywanie i prowadzenie inwestycji nieruchomościowych pozwalających na osiągnięcie wysokiego poziomu zwrotu zarówno kwotowo jak i procentowo. Przedmiotem inwestycji są przedsięwzięcia o istotnej skali, obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym, biurowym i hotelowo-rekreacyjnym). Działalność inwestycyjna jest prowadzona przede wszystkim na obszarze Polski i skoncentrowana w dużych i średnich miastach. Fundusz realizuje wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu z inwestycji.

XXIX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

Do istotnych wydarzeń, które wystąpiły po dacie bilansu należy zaliczyć przede wszystkim zawarcie przez Fundusz umowy w dniu 20 marca 2008 roku, dotyczącej nieodpłatnego przeniesienia 323.206 akcji imiennych LDSA na rzecz spółki Legnicka Holding BV z siedzibą w Luchthaven Schipol w Holandii. Akcje stanowią 5,5% kapitału zakładowego LDSA. Transakcja ta została zawarta w wykonaniu umowy akcjonariuszy LDSA z dnia 16 grudnia 2005 r. na mocy, której LHBV przysługiwało prawo do nieodpłatnego otrzymania od Funduszu do 5,5% akcji LDSA. Prawo to stanowiło element wynagrodzenia za doprowadzenie do otwarcia centrum handlowego Magnolia Park we Wrocławiu i osiągnięcia określonego poziomu przychodów netto z najmu powierzchni handlowej.

Transakcja nie ma i nie będzie miała wpływu na wartości ujęte w sprawozdaniach skonsolidowanych Grupy Kapitałowej, gdyż od 2007 roku sprawozdania skonsolidowane były sporządzane przy założeniu, iż Legnicka Holding BV wykona przyznane uprawnienie.

W dniu 24 kwietnia 2008 roku spółka Galeria7 otrzymała ostateczną decyzję, na podstawie, której udzielone zostało pozwolenie na budowę centrum Magnolia Park w Wałbrzychu z parkingiem wielopoziomym.

XXX. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA NFI SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

1) Zbiór zasad, któremu podlega emitent oraz miejsca, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny;	
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW; http://corp-gov.gpw.pl	
2) Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia;	
Część II - Dobre Praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych	
Zasada	Komentarz

1.6 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej roczne sprawozdania z działalności rady nadzorczej z uwzględnieniem pracy jej komitetów, wraz z przekazaną przez radę nadzorczą oceną pracy rady nadzorczej oraz systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki

Zasada ta stosowana będzie przez Zarząd Funduszu z zastrzeżeniem, że na stronie internetowej Funduszu zamieszczane będą sporządzone przez radę nadzorczą roczne sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, a także wymagane art. 382 § 1 k.s.h. sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania zarządu z działalności Funduszu, sprawozdania finansowego oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku lub pokrycia straty. Zastrzeżenie to wynika z niestosowania Zasady nr 1 zawartej w Części III.

1.11. Powzięte przez zarząd na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki

Zarząd będzie stosować tę zasadę wyłącznie, jeżeli członkowie Rady Nadzorczej złożą oświadczenia w tym zakresie.

2. Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II pkt 1.

Wersja angielska strony internetowej Funduszu obejmuje jedynie część informacji udostępnionych w języku polskim, w tym również dane dotyczące Funduszu, kursu akcji, danych finansowych oraz prowadzonych inwestycji. Dokumenty korporacyjne Funduszu udostępnione są w polskiej wersji językowej.

Część III - Dobre Praktyki stosowane przez członków Rad Nadzorczych

Zasada	Komentarz
1. Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna: 1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, 2) raz w roku dokonać i przedstawić zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu ocenę swojej pracy, 3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.	Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Octava NFI SA, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu: – sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy; – sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku albo pokrycia straty za rok obrotowy.
6. Przynajmniej dwóch członków RN powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze	Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były

spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do *Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej)*. Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonania 5% i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

7. W ramach rady nadzorczej powinien funkcjonować co najmniej komitet audytu. W skład tego komitetu powinien wchodzić co najmniej jeden członek niezależny od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką, posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W spółkach, w których rada nadzorcza składa się z minimalnej wymaganej przez prawo liczby członków, zadania komitetu mogą być wykonywane przez radę nadzorczą

8. W zakresie zadań i funkcjonowania komitetów działających w radzie nadzorczej powinien być stosowany Załącznik I do *Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych (...)*

uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza nie tworzy komitetów. W sprawach należących do kompetencji komitetów Rada Nadzorcza Spółki prowadzi prace i podejmuje decyzje kolegialnie, a w jej składzie zasiadają członkowie posiadający odpowiednią wiedzę i kompetencje w tym zakresie. Ponadto, Rada Nadzorcza pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem Funduszu.

Ze względu na fakt, iż zasada nr 7 części III „Dobre praktyki stosowane przez członków rad nadzorczych” nie będzie stosowana, nie ma potrzeby stosowania niniejszej zasady.

Część IV - Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy

Zasada

Komentarz

1. Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.

W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione zgodnie z obowiązującym prawem i dokumentami korporacyjnymi oraz obsługujące zgromadzenia. Nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności podczas walnych zgromadzeń przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w szczególności *Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i*

okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, w szeroki sposób regulują kwestię wykonywania przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności nie tylko spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, lecz także całej działalności spółki. Nadto, jeżeli pojawią się ze strony przedstawicieli mediów jakiegokolwiek pytania dotyczących przedmiotu obrad walnego zgromadzenia bądź jego przebiegu, mogą one zostać skierowane do zarządu spółki, który udzieli stosownych odpowiedzi.

3) Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych;

Za system kontroli wewnętrznej i nadzorowanie procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest odpowiedzialny Zarząd Funduszu.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Octava NFI SA są:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych,
- bieżący wewnętrzny nadzór nad pracą biura rachunkowego,
- przegląd miesięcznych Raportów Finansowych Funduszu, w tym miesięcznego budżetu gotówkowego,
- wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 15% wartości netto aktywów Funduszu,
- autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

Zarząd przygotowuje coroczny budżet gotówkowy, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza otrzymuje miesięczne informacje na temat realizacji ww. budżetu i miesięczny Raport Finansowy.

W trakcie roku Zarząd analizuje okresowe sprawozdania finansowe porównując je z przyjętym budżetem. Analizie podlegają również na bieżąco sporządzane przez biuro rachunkowe miesięczne Raporty Finansowe, w celu eliminowania i korygowania jakichkolwiek błędów.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Po zakończeniu przeglądu lub badania sprawozdania finansowe są przekazywane członkom Rady Nadzorczej.

4) Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji, ich procentowy udział w kapitale zakładowym, liczba głosów z nich wynikających i ich procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu*;

Akcjonariusz

Liczba akcji

% udział w ogólnej liczbie głosów

Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:		
Manchester Securities Corporation	73.024.466	58,03%
Senato Holdings Limited		
NFI Fund Investments (Cyprus) Limited		
Deactiva Limited	12.571.282	9,99%
Spółki z Grupy PZU:	895.660 *	0,71% *
* - Zgodnie ze świadectwami depozytowymi złożonymi przed ZWZA zwołanym na dzień 16.10.2008 r. PZU na Życie SA zarejestrowało 6.975.000 akcji, co stanowiło 5,54% ogólnej liczby, oraz PZU SA zarejestrowało 3.979.000 akcji, co stanowiło 3,16% ogólnej liczby głosów oraz PZU FIO Akcji Małych i Średnich Spółek 280.000 akcji, co stanowiło 0,22% ogólnej liczby głosów oraz na podstawie zawiadomienia otrzymanego w dniu 13.02.2009 od PZU ŻYCIE SA o zbyciu 204.712 akcji, w wyniku czego PZU Życie SA posiada 6.178.522 akcje Funduszu, co stanowi 4,91% ogólnej liczby akcji.		
5) Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień;		
Brak		
6) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych;		
Brak		
7) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych;		
Brak		
8) Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji;		
Zasady działania Zarządu podlegają Regulaminowi Zarządu i Statutowi, a zasady działania organu nadzorczego podlegają Regulaminowi Rady Nadzorczej i Statutowi. Treść ww. Regulaminów oraz Statutu Funduszu znajduje się na stronie internetowej Funduszu: www.octava.com.pl ;		
9) Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki;		
Zasady zmiany statutu oparte są o zapisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Funduszu; Uchwały w sprawie zmian statutu zapadają większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów. Uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą;		

10) Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa;

Zasady działania Walnego Zgromadzenia podlegają Regulaminowi Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy. Treść Regulaminu znajduje się na stronie internetowej Funduszu: www.octava.com.pl;

11) Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administracyjnych oraz ich komitetów;

Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej w 2008r. :

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

Zarząd Octava NFI SA

Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2008r.
-------------------	--------------------------------

Rada Nadzorcza Octava NFI SA

Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2008r.
-----------------------	--------------------------------

Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2008
-----------	------------------------------

Dorota Jakowlew - Zajder	1 stycznia – 25 sierpnia 2008 roku*
--------------------------	-------------------------------------

Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
--------------	-----------------------------------

Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
------------------	-----------------------------------

Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku
------------------------	-----------------------------------

Arkadiusz Chojnacki	16 października – 31 grudnia 2008 roku
---------------------	--

*W dniu 25 sierpnia 2008 roku p. Dorota Jakowlew –Zajder złożyła rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Funduszu;

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

Piotr Rymaszewski

Prezes Zarządu

Warszawa, 30 kwietnia 2009 roku