

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

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

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

WPROWADZENIE

W III kwartale 2012 roku Zarząd Spółki kontynuował działania zmierzające do sfinalizowania czynności dotyczących wezwania na sprzedaż akcji Spółki. W marcu br. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło uchwały w sprawie dwuetapowego procesu nabycia akcji Octava NFI S.A., czego konsekwencją było nabycie łącznie 83.056.819 akcji własnych o łącznej wartości ponad 438 mln zł.

W odniesieniu do bieżącej działalności operacyjnej prowadzone są prace przygotowawcze obejmujące potencjalną budowę małego centrum handlowego w Konstancinie-Jeziornie oraz rozmowy z władzami miasta Wałbrzycha dotyczące uwarunkowań potencjalnej budowy obiektów handlowych na terenach należących do spółki zależnej Octava. Zarząd podejmował działania mające na celu monetyzację inwestycji mieszkaniowych w Lublinie i Chełmie oraz analizował potencjalne nowe projekty inwestycyjne.

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

Jednocześnie, władze Spółki podjęły decyzje prowadzące do obniżenia kosztów bieżących do poziomu uzasadnionego wielkością portfela inwestycyjnego.

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

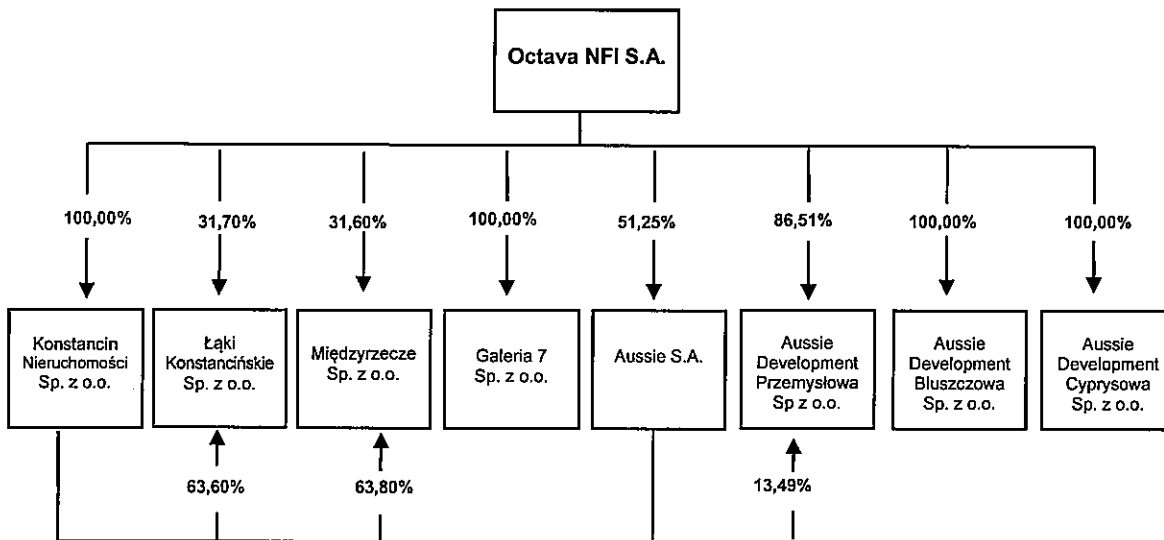
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava NFI S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

Podstawowym celem i przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów nieruchomościowych.

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

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

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



- **Galeria7 Sp. z o.o.** posiada ponad 3,1 ha gruntu w centrum Wałbrzycha (w formie własności i prawa użytkowania wieczystego). Zgodnie z uchwalonym w czerwcu 2008 roku planem zagospodarowania przestrzennego na terenie tym możliwa jest budowa centrum handlowego wraz z parkingami lub zabudowa mieszkaniowa. W chwili obecnej Octava, oprócz otwartości na rozmowy o zbyciu działki analizuje możliwość jej stopniowego zagospodarowania poprzez zabudowę komercyjną, biurową lub mieszkaniową.
- **Aussie S.A.** to spółka, w oparciu o którą Octava wraz z partnerem prowadzi działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chełmie.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie.
- **Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 22 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W chwili obecnej brak jest możliwości zabudowy dla ok. 95% terenu. 29 czerwca 2011r. zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania powstała możliwość zabudowy ok. 1 ha gruntów obiektami o przeznaczeniu handlowo-usługowym. Wstępne szacunki wskazują, że zgodnie z zapisami planu, w zależności od spełnienia licznych innych warunków, spółka będzie mogła wybudować obiekty o łącznej powierzchni użytkowej do 8.5 tys. metrów kwadratowych.
- **Międzyrzecze Sp. z o.o.** posiada w użytkowaniu wieczystym ok. 11 ha gruntu w centrum gminy Konstancin Jeziorna. W tej chwili brak jest planu zagospodarowania przestrzennego dla większości terenu, zaś studium pozwala na uchwalenie planu dopuszczającego zabudowę w minimalnym zakresie.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W III kwartale 2012 roku Spółka kontynuowała podjęte w I kwartale br. działania zmierzające do nabycia i umorzenia akcji własnych Octava NFI S.A.

W związku z powyższym, w maju br., Spółka nabyła w celu umorzenia 31.605.034 akcje. Natomiast, w terminie od 26 lipca br. do 20 sierpnia br. miało miejsce przyjmowanie zapisów na skup 51.451.785 akcji Spółki. W efekcie, w ramach dwuetapowego procesu, Octava nabyła łącznie 83.056.819 akcji własnych za łączną kwotę ponad 438 mln zł.

Nabycie akcji własnych nastąpiło na podstawie i w wykonaniu Uchwały nr 16/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 marca 2012 roku. Przedmiotowe akcje uległy umorzeniu w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 września br. o obniżeniu kapitału zakładowego Octava NFI S.A.

Po dokonaniu umorzenia kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda i dających łącznie prawo do 42.786.848 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Ponadto, we wrześniu Spółka zawarła porozumienie z Kasama Investments Sp. z o.o. ustalające ostateczną wysokość ceny za akcje Legnicka Development S.A. zgodnie z którym, Octava otrzymała dodatkowe wynagrodzenie w kwocie brutto 2,47 mln euro. Jednocześnie, Octava zachowuje czasowe prawo do potencjalnych roszczeń z tytułu uiszczonych w przeszłości przez LDSA opłat za użytkowanie wieczyste.

W okresie do daty publikacji niniejszego sprawozdania Spółka ADB sprzedała 59 mieszkań (ze 120 wybudowanych), zaś spółka ADP sprzedała 42 mieszkania (z 72 wybudowanych). Od sukcesu w procesie sprzedaży mieszkań przez spółkę ADB Octava uzależnia decyzję dot. budowy mieszkaniowej na terenie należącym do spółki ADC.

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec III kwartału 2012 roku wynosiły 72,0 mln zł, zaś aktywa netto 65,3 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,53 zł.

Powodem różnicy pomiędzy wartością skonsolidowanych aktywów i aktywów netto było zadłużenie spółki ADB w banku kredytującym budowę mieszkań. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zadłużenie to było w całości spłacone. Pozostałe różnice to zobowiązania handlowe oraz rezerwa na podatek odroczony.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 16,5 mln zł.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec III kwartału 2012 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała zysk netto w kwocie 19,6 mln zł. Głównym źródłem zysku było ostateczne rozliczenie sprzedaży centrum Handlowego Magnolia Park, odsetki z dokonanych lokat oraz przychody ze sprzedaży mieszkań.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W 2012 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 125,7 mln zł. Głównym źródłem wpływów była sprzedaż papierów wartościowych, sprzedaż mieszkań, odsetki od lokat, a także częściowa spłata wynikająca z finalnego rozliczenia sprzedaży Magnolia Park.

Główne pozycje wypływów to wydatki na przeprowadzenie procesu skupu akcji własnych.

▪ KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:

Aktywa Octavy na koniec III kwartału 2012 roku wyniosły 63,7 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 62,7 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią udziały w spółkach zależnych i wynoszą 20,7 mln zł i pożyczki udzielone spółkom zależnym ADB, ADP, ADC i Łąkom Konstancińskim o łącznej wartości 22,6 mln zł. Na koniec III kwartału 2012 roku Spółka osiągnęła zysk netto 16,1 mln zł.

ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

Grupa Kapitałowa lokuje wolne środki finansowe głównie na lokatach bankowych lub w krótkoterminowych papierach dłużnych emitowanych przez Skarb Państwa oraz papiery komercyjne emitowane przez podmioty uznane przez Zarząd za wiarygodne.

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

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ SPÓŁKI

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

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

Nie publikowano prognoz wyników.

SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

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

1. Stan na 10 sierpnia 2012 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na WZ*
Grupa Kapitałowa:	47.118.317	37,44%	49,99%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:			
-Manchester Securities Corporation			
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	7.403.059	5,88%	7,86%

* Procentowy udział w ogólnej liczbie głosów był konsekwencją nabycia przez Octava NFI S.A. w maju 2012 roku 31.605.034 akcji własnych. Zgodnie z art. 364 par. 2 Spółka nie wykonywała praw udziałowych z tych akcji, a była jedynie uprawniona do wykonywania czynności, które zmierzały do zachowania tych praw

2. Stan na 14 listopada 2012 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa:	20.477.238	47,86%
Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
-Manchester Securities Corporation Ltd		
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

3. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za I półrocze 2012 roku:

W dniu 29 sierpnia br. ING Otwarty Fundusz Emerytalny („Fundusz”) poinformował, iż w wyniku zbycia akcji Octava, w odpowiedzi na wezwanie do sprzedaży akcji Spółki („Wezwanie”), zmniejszył stan posiadania akcji poniżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu. W dniu 29 sierpnia br. na rachunku papierów wartościowych ING OFE znajdowały się 4.616.923 akcje Octava, co stanowiło 3,67% ogólnej liczby głosów.

W związku z rejestracją przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego („Sąd”) obniżenia kapitału zakładowego Octava NFI S.A., ING OFE zwiększył swój stan posiadania akcji Spółki powyżej 10% głosów na walnym zgromadzeniu, o czym Fundusz poinformował w zawiadomieniu z dnia 8 października br. Zgodnie z zawiadomieniem, na rachunku papierów wartościowych Funduszu znajdowały się 4.616.923 akcje Octava, co stanowi 10,79% kapitału zakładowego Spółki i uprawnia do 4.616.923 głosów na walnym zgromadzeniu, stanowiących 10,79% ogólnej liczby głosów.

W dniu 31 sierpnia br. Manchester Securities Corporation („MSC”) poinformował, iż w odpowiedzi na Wezwanie dokonał sprzedaży znacznego pakietu akcji Octava. Zgodnie z zawiadomieniem, w wyniku sprzedaży w wezwaniu MSC posiadał 20.477.238 akcji Spółki, co stanowiło 16,27% liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

W związku z rejestracją przez Sąd obniżenia kapitału zakładowego Octava, w dniu 9 października br. Spółka otrzymała od MSC zawiadomienie o zmianie udziału posiadanych akcji w kapitale zakładowym Octava. Zgodnie z zawiadomieniem MSC posiada 20.477.238 akcji, co stanowi 47,86% kapitału zakładowego Octava NFI S.A. i uprawnia do 20.477.238 głosów na walnym zgromadzeniu, co stanowi 47,86% ogólnej liczby głosów.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę na dzień przekazania raportu za III kwartał 2012 roku przedstawiał się następująco:

- Członek Zarządu nie posiada akcji Spółki;
- Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki;

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

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

W dniach 26 lipca – 20 sierpnia 2012 roku Octava NFI S.A. nabyła w ramach wezwania na sprzedaż akcji 51.451.785 akcji własnych za kwotę 316,4 mln zł.

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

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

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ LUB JEDNOSTKĘ ZALEŻNĄ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W lipcu br. Octava zawarła z Aussie Development Bluszczowa umowę pożyczki w kwocie 2,4 mln zł.

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

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

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

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

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

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Zarząd ocenia, że Grupa Kapitałowa posiada zasoby wystarczające do realizacji planowanych obecnie zamierzeń inwestycyjnych. Potencjalne nowe zamierzenia inwestycyjne, które przyjmą formę konkretnych projektów będą realizowane pod warunkiem pozyskania środków finansowych koniecznych do ich wdrożenia.

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

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

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

Podstawowymi, krótkoterminowymi celami Spółki w obszarze realizowania wartości są:

- przygotowanie planów ew. budowy powierzchni usługowo-handlowej w Konstancinie;

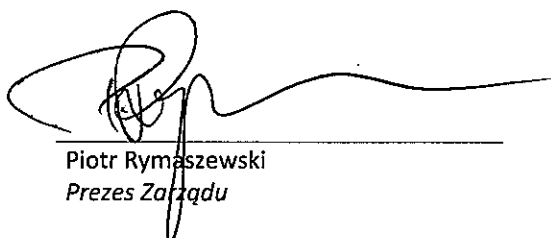
- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w rozpoczętych z Aussie S.A. projektach budowlanych;
- przygotowanie projektu budowy mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania;
- zaangażowanie w inne dostępne i finansowo atrakcyjne projekty inwestycyjne.

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

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z wdrożeniem nieruchomościowych projektów komercyjnych i mieszkaniowych:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
 - rosnące koszty pozyskania finansowania przez banki mogą powodować bardziej restrykcyjne i ostrożne wykonywanie umów kredytowych przez banki oraz wzrost kosztów długu, a także potencjalnie ograniczyć możliwość pozyskania finansowania dłużnego.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 14 listopada 2012 roku