

Octava NFI S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.

Spis treści

	Strona
Skonsolidowane wybrane dane finansowe	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	2 - 16
Skonsolidowany bilans	17
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	20
Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21-30

Skonsolidowane wybrane dane finansowe

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.
Przychody z inwestycji	27 894	176 610	6 665	42 658
Pozostałe przychody operacyjne	225	1 641	54	396
Koszty operacyjne	(5 529)	(17 435)	(1 321)	(4 211)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 590	160 816	5 398	38 844
Zysk (strata) netto	20 082	133 824	4 799	32 324
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Funduszu	20 063	131 521	4 794	31 768
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w szt.)	103 604 945	125 843 667	103 604 945	125 843 667
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,19	1,05	0,05	0,25
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	135 309	276 087	32 332	66 686
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(448 085)	(183 184)	(107 069)	(44 246)
Przepływy pieniężne netto	(312 776)	92 903	(74 737)	22 440
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa, razem	71 405	507 075	17 466	114 806
Zobowiązania, razem	5 677	20 033	1 389	4 536
Kapitał własny, razem	65 728	487 042	16 077	110 270
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu	64 683	484 840	15 822	109 772
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)	0,52	3,87	0,13	0,88
Wartość aktywów netto przypisanych akcjonariuszom Funduszu na jedną akcję (w zł/EUR)	0,51	3,85	0,13	0,87

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 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.

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem skonsolidowanym. W skład Grupy Kapitałowej wchodziły na dzień 31 grudnia 2012 r. następujące podmioty:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
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	31,70%	31,70%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	31,60%	31,60%
Aussie S.A.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	51,25%	51,25%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o.	Lublin	realizacja projektów budowlanych	99,48%	99,48%

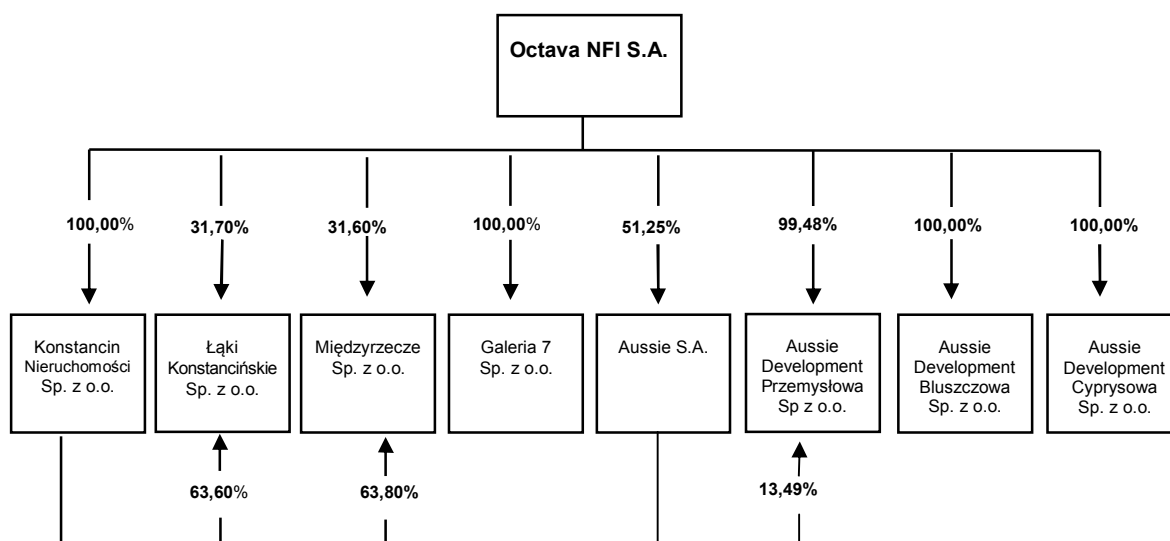
Skład Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawiał się następująco:

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Octavy w kapitale zakładowym spółki	Udział Octavy w ogólnej liczbie głosów na WZ
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	22,76%	22,76%
Międzyrzecze Sp. z o.o.	Warszawa	obsługa nieruchomości	22,62%	22,62%
Aussie S.A.	Falenty	realizacja projektów budowlanych	51,25%	51,25%
Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.	Falenty	realizacja projektów budowlanych	100%	100%

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.	Falenty	realizacja projektów budowlanych	100%	100%
Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o	Falenty	realizacja projektów budowlanych	86,51%	86,51%

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



*Dnia 17 sierpnia 2011 r. Fundusz zbył cały pakiet akcji Legnicka Development SA wraz z udziałami Legnicka Investments Sp. z o.o.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Funduszu w dniu 11 marca 2013 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 2012 r. oraz na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji tj 11 marca 2013 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 2012 – 31 grudnia 2012
Iain Gunn	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

Wiktor Sliwinski	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012
Bogdan Kryca	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia 2012 – 31 grudnia 2012

Firma Zarządzająca

W dniu 11 stycznia 2012 roku wygasła umowa o zarządzanie między Funduszem a KP Capital Sp. z o.o.

3 Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe 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”).

Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2012 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2012 roku:

- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnienia” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 lipca 2011 lub później. Zmiana wprowadza dodatkowe ujawnienia dotyczące transferu aktywów finansowych, zarówno tych, które skutkują usunięciem z bilansu, jak i tych, które powodują powstanie odpowiadającego im zobowiązania.
- MSSF 1 (zmiana) „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 lipca 2011 lub później. Dotychczas MSSF 1 uzależniał możliwość skorzystania z niektórych zwolnień i wyłączeń od faktu, czy transakcja nastąpiła przed czy po 1 stycznia 2004 roku. Zmiana MSSF 1 dotyczy zastąpienia tej daty dniem przejścia na MSSF. Ponadto wprowadzono zmiany zasad postępowania w przypadku, gdy jednostka działała w okresie ostrej hiperinflacji, kiedy nie były osiągalne wskaźniki cen oraz nie istniała stabilna waluta obca.
- MSR 12 (zmiana) „Podatek dochodowy” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2012 lub później. Zmieniony standard reguluje, w jaki sposób kalkulować podatek odroczony w przypadkach, gdy prawo podatkowe odmiennie traktuje odzyskanie wartości nieruchomości inwestycyjnej poprzez jej wykorzystanie (czynsze) i zbycie, a jednostka nie ma planów co do jej zbycia. Zmiana MSR 12 powoduje wycofanie interpretacji SKI 12, ponieważ jej regulacje zostały włączone do standardu. Zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Wyżej wymienione zmiany standardów oraz interpretacji, obowiązujące od 1 stycznia 2012 roku, pozostają bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie na dzień 31 grudnia 2012 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2012 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2015 lub później (standard nie zaakceptowany przez Komisję Europejską).

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

Nowy standard ma docelowo zastąpić obecny MSR 39. Opublikowana dotychczas część MSSF 9 zawiera regulacje dotyczące klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych oraz usuwania z bilansu aktywów i zobowiązań finansowych. Grupa jest w trakcie oceny wpływu tej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2014 lub później (standard zaakceptowany przez Komisję Europejską). Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie. W ocenie Grupy zmiany nie będą mieć istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji o zaangażowaniu w innych jednostkach” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2014 lub później (standard zaakceptowany przez Komisję Europejską). Nowy MSSF 12 określa wymogi dotyczące ujawniania informacji o konsolidowanych i niekonsolidowanych jednostkach, w których podmiot sporządzający sprawozdanie posiada znaczące zaangażowanie. Pozwoli to inwestorom na ocenę ryzyka, na które narażony jest podmiot tworzący jednostki specjalnego przeznaczenia i inne podobne struktury. W ocenie Grupy standard wpłynie na rozszerzenie ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 (zmiana) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2014 lub później (zmiany zaakceptowane przez Komisję Europejską). Zmiany MSR 27 i 28 są konsekwencją wprowadzenia MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. MSR 27 będzie dotyczył wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych, natomiast MSR 28 obejmie swym zakresem inwestycje we wspólne przedsięwzięcia.
- MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 lub później (standard zaakceptowany przez Komisję Europejską). Nowy standard ujednolici pojęcie wartości godziwej we wszystkich MSSF i MSR i wprowadza wspólne wskazówki i zasady, które do tej pory były rozproszone w różnych standardach. Zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- MSR 1 (zmiana) „Prezentacja sprawozdań finansowych” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 lipca 2012 lub później (zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską). Zmieniono wymóg prezentacji innych dochodów całkowitych. Według poprawionego MSR 1 inne dochody całkowite należy grupować w dwa zbiory:
 - elementy, które w późniejszym terminie zostaną przeklasyfikowane do wyniku finansowego (np. skutki wyceny instrumentów zabezpieczających) oraz
 - elementy, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku (np. wycena środków trwałych do wartości godziwej, która ujmowana jest następnie w zyskach zatrzymanych z pominięciem wyniku).
- Zmiana MSR 1 wpłynie na zakres ujawnień prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zmiana pozostaje bez wpływu na ujmowanie i wycenę innych dochodów całkowitych.
- MSSF 7 (zmiana) „Instrumenty finansowe: ujawnienia” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 lub później (zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską). Zmiany w standardzie przewidują konieczność ujawniania informacji na temat aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w kwotach netto. Należy ujawnić w informacji dodatkowej kwoty netto i brutto aktywów i zobowiązań, które podlegają kompensacie. Zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- MSR 32 (zmiana) „Instrumenty finansowe: prezentacja” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2014 lub później (zmiana zaakceptowana przez Komisję Europejską). Zmiana do MSR 32 wprowadza szczegółowe objaśnienie stosowania warunków dotyczących prezentowania aktywów i zobowiązań finansowych w kwotach netto. Zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32, MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2009-2011”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później (zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską). Poza zmianami zasad prezentacji wynikającymi z MSR 1, zmiany standardów nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Poprawki do standardów obejmują:
 - MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”: uregulowano postępowanie w przypadku, gdyby spółka stosowała MSSF, następnie przeszła na inne zasady rachunkowości, a potem ponownie na MSSF. Zgodnie ze zmianą ponowne przejście na MSSF może odbyć się albo na podstawie MSSF 1 albo MSR 8.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

- MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”: zgodnie ze zmianą przy przejściu na MSSF spółka może przyjąć na dzień przejścia na MSSF wartość aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego ustaloną zgodnie z wcześniej stosowaną polityką rachunkowości. Po tym dniu należy stosować MSR 23.
- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: zmiana polega na rezygnacji z wymogu zamieszczania not do trzeciego bilansu, który prezentowany jest w sprawozdaniu w przypadku zmian zasad rachunkowości lub prezentacji.
- MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: uszczegółowiono, że jednostka może prezentować dodatkowe okresy lub dni (ponad te wymagane przez standard) w sprawozdaniu finansowym, ale nie musi prezentować ich wtedy do wszystkich elementów sprawozdania (na przykład może zaprezentować tylko dodatkowy bilans bez dodatkowego sprawozdania z całkowitych dochodów), musi jednak w informacji dodatkowej zaprezentować noty do tego dodatkowego okresu lub dnia.
- MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”: usunięto niespójność, która powodowała, że część odbiorców MSR 16 uważała, że części zamienne należy klasyfikować jako zapasy. Zgodnie z poprawionym standardem należy je ujmować jako środki trwałe lub zapasy zgodnie z ogólnymi kryteriami określonymi dla aktywów w MSR 16.
- MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”: uszczegółowienie, że skutki podatkowe wypłat dla właścicieli i kosztów transakcji kapitałowych powinny być ujmowane zgodnie z MSR 12.
- MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”: ujednolicenie wymogów ujawniania informacji na temat aktywów i zobowiązań segmentów z MSSF 8.
- MSSF 10 (zmiana) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 (zmiana) „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 (zmiana) „Ujawnianie informacji o zaangażowaniu w innych jednostkach” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2013 lub później (zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską). Zmiany do nowo wydanych standardów dotyczących konsolidacji wprowadzają jaśniejsze niż do tej pory przepisy przejściowe i pewne zwolnienia w zakresie prezentacji danych porównywalnych. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.
- MSSF 10 (zmiana) „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 (zmiana) „Ujawnianie informacji o zaangażowaniu w innych jednostkach” oraz MSR 27 (zmiana) „Jednostkowe sprawozdania finansowe” - data wejścia w życie: okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2014 lub później (zmiany nie zaakceptowane przez Komisję Europejską). Zmiana polega na wprowadzeniu zwolnienia z obowiązku konsolidacji przez podmioty inwestycyjne. Podmiot inwestycyjny to jednostka spełniająca następującą definicję:
 - uzyskuje fundusze od jednego lub kilku inwestorów, w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami,
 - zobowiązuje się przed inwestorami do tego, że jej celem biznesowym jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend,
 - ocenia efektywność swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

Walutą sprawozdawczą jest polski złoty. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w tysiącach złotych.

Od 2008 roku do 2011 roku walutą funkcjonalną Funduszu oraz spółki zależnej Legnicka Development SA było EUR.

W związku ze sprzedażą w 2011 r. akcji LDSA od początku 2012 r. waluta funkcjonalną stał się PLN.

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 z każdego miesiąca okresu obrotowego: rok 2012 – 4,1850 zł/EUR, rok 2011 – 4,1401 zł/EUR,
- poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu NBP na dany dzień bilansowy – 4,0882 zł/EUR na dzień 31.12.2012 r. oraz 4,4168 zł/EUR na dzień 31.12.2011 r.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Fundusz oraz wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jakąkolwiek spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej.

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

Jednostki zależne to wszelkie jednostki (w tym jednostki specjalnego przeznaczenia), w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli.

Nabycie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej, na dzień wymiany, aktywów wydanych, zobowiązań zaciągniętych lub wziętych na siebie oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą w zamian za kontrolę nad jednostką przejmowaną; powiększonej o wszelkie koszty, które można bezpośrednio przypisać połączeniu jednostek gospodarczych.

Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejścia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszościowych. Nadwyżkę kosztu połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych ujmuje się jako wartość firmy.

Jeżeli koszt przejścia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Eliminowane są przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy. Eliminacji podlegają również niezrealizowane straty.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Funduszu udziały w jednostkach zależnych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Podmioty niekontrolujące oraz transakcje z podmiotami niekontrolującymi

Grupa zastosowała zasadę traktowania transakcji z podmiotami niekontrolującymi jako transakcji z podmiotami trzecimi niepowiązanymi z Grupą. Sprzedaż podmiotom niekontrolującym powoduje, że zyski lub straty Grupy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nabycie od podmiotów niekontrolujących rozlicza się z wartością firmy, będącą różnicą pomiędzy ceną nabycia a odpowiednim udziałem w nabytych aktywach netto, według ich wartości bilansowej.

(c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych rozlicza się metodą praw własności i ujmuje początkowo według kosztu. Inwestycja Grupy w jednostkach stowarzyszonych obejmuje wartość firmy (pomniejszoną o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości), określoną w dniu nabycia.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

kapitałach. Wartość bilansową inwestycji koryguje się o łączne zmiany stanu od dnia nabycia. Gdy udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej staje się równy lub większy od udziału Grupy w tej jednostce, obejmującego ewentualne inne niezabezpieczone należności, Grupa przestaje ujmować dalsze straty, chyba że wzięła na siebie obowiązki lub dokonała płatności w imieniu danej jednostki stowarzyszonej.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w tych jednostkach. Eliminowane są również niezrealizowane straty, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów. Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości stosowane przez jednostki stowarzyszone zostały zmienione dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Zyski i straty w jednostkach stowarzyszonych z tytułu rozwodnienia ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym Funduszu udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w cenie nabycia.

(b) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna to nieruchomość traktowana jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymywana w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości, lub ze względu na obie te korzyści, oraz która nie jest zajmowana przez jednostki Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty własne, własne budynki lub części budynku oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Prawo leasingobiorcy do użytkowania gruntu na mocy umowy leasingu operacyjnego można klasyfikować i wykazywać jako nieruchomość inwestycyjną wtedy i tylko wtedy, gdy nieruchomość ta w innym wypadku spełniałaby definicję nieruchomości inwestycyjnej. W tym przypadku leasing operacyjny jest wykazywany jako leasing finansowy.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniona według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej. Podstawą ustalenia wartości godziwej są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości inwestycyjnych, skorygowane o różnice dot. celu użytkowania, lokalizacji, stanu nieruchomości. Przy braku informacji z aktywnego rynku, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny takie jak niedawne ceny z mniej aktywnego rynku lub projekcje zdyskontowanego przepływu środków pieniężnych. Nieruchomość inwestycyjna dostosowana do dalszego użytkowania jako nieruchomość inwestycyjna, lub taka dla której rynek jest mniej aktywny, jest w dalszym ciągu wyceniana w wartości godziwej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej odzwierciedla między innymi wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów leasingu, jak również racjonalne i uzasadnione założenia odzwierciedlające rynkową ocenę przychodów z czynszów z przyszłych umów leasingowych w świetle aktualnych warunków rynkowych.

Odzwierciedla również na podobnych zasadach wszelkie wpływy pieniężne (w tym płatności czynszów i inne wydatki), jakich można oczekiwać w odniesieniu do nieruchomości. Niektóre z tych wpływów są odzwierciedlone w zobowiązaniach (w tym zobowiązania z tyt. leasingu finansowego gruntów wykazywanych jako nieruchomości inwestycyjne), podczas gdy inne odnoszą się do wpływów nie ujmowanych w sprawozdaniach finansowych aż do późniejszej daty (np. okresowych płatności, takich jak czynsze warunkowe).

Późniejsze nakłady są aktywowane tylko wtedy, gdy Grupa oczekuje prawdopodobnych przyszłych korzyści ekonomicznych a także gdy można wiarygodnie wycenić dodatkowe nakłady. Wszelkie inne koszty napraw i utrzymania nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania są traktowane jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane w wartości godziwej. Jeśli nie można ustalić wartości godziwej danej nieruchomości inwestycyjnej w budowie, nieruchomość ta jest wyceniana w cenie nabycia do momentu gdy wartość godziwa tej nieruchomości może być wiarygodnie ustalona, lub do czasu ukończenia budowy, cokolwiek następuje wcześniej.

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto przejętej jednostki zależnej – na dzień przejęcia.

Wartość firmy z przejęcia jednostek zależnych ujmuje się w ramach wartości niematerialnych. Wartość firmy jest testowana co roku pod kątem utraty wartości i wykazywana po koszcie pomniejszonym o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy z tytułu utraty wartości w odniesieniu do wartości firmy nie są odwracane. Zyski i straty ze zbycia jednostki uwzględniają wartość bilansową wartości firmy, dotyczącą sprzedanej jednostki.

W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości wartość firmy jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokację robi się dla takich ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała, określonych zgodnie z segmentami operacyjnymi.

Koszty nabytych licencji komputerowych są kapitalizowane w wartości kosztów nabycia i kosztów związanych z oddaniem do użytkowania poszczególnych licencji. Aktywowane w ten sposób koszty są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania według metody liniowej. Okresy użytkowania licencji komputerowych wynoszą 2 lata.

Koszty związane z utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty prac rozwojowych bezpośrednio związane z zaprojektowaniem i testowaniem dających się zidentyfikować i unikatowych programów komputerowych kontrolowanych przez Grupę, które będą wytwarzać prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne przekraczające okres jednego roku, ujmuje się jako wartości niematerialne.

Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są według metody liniowej.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu historycznego pomniejszonego o umorzenie. Koszt historyczny uwzględnia wydatki bezpośrednio związane z nabyciem danych aktywów.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam, gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Grupy, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wartość bilansową wymienionych części usuwa się z bilansu. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Amortyzację środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o wartość końcową, przez okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

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

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

Weryfikacji wartości końcowej i okresów użytkowania środków trwałych i ewentualnej ich zmiany dokonuje się na każdy dzień bilansowy.

W przypadku, gdy wartość bilansowa środka trwałego przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisuje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Zyski i straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat.

Koszty finansowania zewnętrznego, związane bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów są kapitalizowane jako część kosztów nabycia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są traktowane jako koszty okresu sprawozdawczego.

(e) Aktywa finansowe

Grupa zalicza swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Klasyfikacja opiera się na kryterium celu nabycia aktywów finansowych. Zarząd określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu.

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

Kategoria ta obejmuje aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zalicza się do tej kategorii, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie są przedmiotem rachunkowości zabezpieczeń. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych. Do tej kategorii aktywów finansowych Fundusz zalicza także środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

(b) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Jeśli termin ich wymagalności przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego takie pożyczki i należności są zaliczane do aktywów trwałych. Do kategorii aktywów finansowych: pożyczki i należności Fundusz zalicza pożyczki udzielone, należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niestanowiące instrumentów pochodnych instrumenty finansowe przeznaczone do tej kategorii albo niezaliczone do żadnej z pozostałych. Zalicza się je do aktywów trwałych, o ile Zarząd nie zamierza ich zbyć w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Ujmowanie i wycena

Regularne transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – tj. na dzień, w którym Grupa zobowiązuje się zakupić lub sprzedać dany składnik aktywów. Inwestycje ujmuje się początkowo w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem wszystkich aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są początkowo ujmowane w wartości godziwej, natomiast koszty transakcyjne odnoszone są do rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskiwania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz aktywa finansowe wykazywane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się po początkowym ujęciu w

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

wartości godziwej. Pożyczki i należności wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) metodą efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat, w pozycji pozostałe (straty)/zyski – netto, w okresie, w którym powstały. Przychody z tytułu dywidend z aktywów finansowych wykazywanych w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w rachunku zysków i strat w ramach pozostałych przychodów – w momencie uzyskania przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Zmiany wartości godziwej pieniężnych papierów wartościowych, wyrażonych w walucie obcej i zaklasyfikowanych do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, są analizowane w rozbiciu na różnice kursowe, które wynikają ze zmian amortyzowanego kosztu papieru wartościowego oraz z pozostałych zmian wartości bilansowej papieru wartościowego. Różnice kursowe z tytułu pieniężnych papierów wartościowych ujemne się w rachunku zysków i strat, natomiast różnice kursowe z tytułu niepieniężnych papierów wartościowych są ujmowane w kapitale własnym. Zmiany wartości godziwej pieniężnych oraz niepieniężnych papierów wartościowych zaliczonych do „dostępnych do sprzedaży” ujemne się w kapitale własnym.

W razie sprzedaży papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży lub w przypadku utraty przez nie wartości – łączne dotychczasowe korekty do poziomu aktualnej wartości godziwej ujęte w kapitale wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zyski i straty na inwestycyjnych papierach wartościowych.

Odsetki z papierów wartościowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży, naliczone metodą efektywnej stopy procentowej, ujemne się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach. Dywidendy z tytułu dostępnych do sprzedaży instrumentów kapitałowych ujemne się w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach w momencie nabycia przez Grupę prawa do otrzymania płatności.

Wartość godziwa inwestycji notowanych wynika z ich bieżącej ceny zakupu. Jeżeli rynek na dany składnik aktywów finansowych nie jest aktywny (a także w odniesieniu do nienotowanych papierów wartościowych), Grupa ustala wartość godziwą, stosując techniki wyceny. Obejmują one wykorzystanie rynkowych transakcji, przeprowadzonych niedawno na normalnych zasadach, odwołanie się do innych instrumentów, które są w zasadzie identyczne, analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz modele wyceny opcji, przy czym w jak największym stopniu wykorzystuje się informacje rynkowe, a w jak najmniejszym polega się na informacjach pochodzących od jednostki.

Grupa dokonuje na każdy dzień bilansowy oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych straciły na wartości. Przy ustalaniu, czy papiery wartościowe zaliczone do kategorii dostępnych do sprzedaży straciły na wartości, bierze się pod uwagę znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej danego papieru wartościowego poniżej jego kosztu. Jeżeli takie dowody występują (w przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży), łączne dotychczasowe straty – ustalone jako różnica pomiędzy ceną nabycia a aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat – wyłącza się z kapitału własnego i ujemne w rachunku zysków i strat. Straty z tytułu utraty wartości ujęte wcześniej w rachunku zysków i strat z tytułu instrumentów kapitałowych nie podlegają odwróceniu przez wynik finansowy.

(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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

W ciągu okresu ważności tego instrumentu nie wykazuje się żadnej wartości godziwej osiągniętych zysków ani ponoszonych strat.

(g) Zapasy

Nieruchomości inwestycyjne budowane w celu dalszej sprzedaży reklasyfikuje się do zapasów, domniemany koszt tej nieruchomości równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania. Nieruchomość inwestycyjną wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższym od cen sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto to oszacowana cena sprzedaży w normalnym toku działalności, pomniejszona o koszty sprzedaży i koszty ukończenia dostosowywania.

(h) Należności handlowe

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności handlowych tworzy się, gdy istnieją obiektywne dowody na to, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków należności. Przesłankami wskazującymi, że należności handlowe utraciły wartość są: poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi bankructwo lub będzie podmiotem finansowej reorganizacji, opóźnienia w spłatach (powyżej 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów ustala się za pomocą konta odpisów, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat w kosztach sprzedaży i marketingu. W przypadku nieściągalności należności handlowej dokonuje się jej odpisu na koncie rezerw na należności handlowe. Późniejsze spłaty uprzednio odpisanych należności uznaje się w rachunku zysków i strat.

(i) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym.

(j) Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Kredyty i pożyczki są następnie wykazywane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu). Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów.

Opłaty zapłacone z tytułu udostępnienia kredytu ujmuje się jako koszty transakcyjne kredytu w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że kredyt zostanie wykorzystany w całości lub w części. W tym przypadku opłaty odracza się do czasu wykorzystania kredytu. W takim zakresie, w jakim brak jest dowodów na prawdopodobieństwo wykorzystania całości lub części kredytu, opłata jest kapitalizowana jako zaliczka na poczet usług w zakresie płynności i amortyzowana w okresie kredytowania, do którego się odnosi.

Kredyty i pożyczki zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

(k) Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujemny się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w kapitale własnym. W tym przypadku podatek również ujemny jest w kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych lub faktycznie wprowadzonych w dacie bilansu w krajach, gdzie jednostki zależne i stowarzyszone spółki działają i generują przychody podlegające opodatkowaniu. Zarząd dokonuje okresowego przeglądu kalkulacji zobowiązań podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których odnośne przepisy podatkowe podlegają interpretacji, tworząc ewentualne rezerwy kwot, należnych organom podatkowym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym – ujemne jest metodą bilansową. Jeżeli jednak odroczony podatek dochodowy powstał z tytułu początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w ramach transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, które nie wpływa ani na wynik finansowy, ani na dochód podatkowy (stratę podatkową), nie wykazuje się go. Odroczony podatek dochodowy ustala się przy zastosowaniu obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy stawek (i przepisów) podatkowych, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywać w momencie realizacji odnośnych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub uregulowania zobowiązania z tego tytułu.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujemny jest tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikającego z różnic przejściowych, powstających z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych, jest ujemne, chyba że rozłożenie w czasie odwracania się różnic przejściowych jest kontrolowane przez Grupę i prawdopodobne jest, że w możliwej do przewidzenia przyszłości różnice te nie ulegną odwróceniu.

(l) 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 zwykłe zalicza się do kapitału własnego. Akcje uprzywilejowane, podlegające obowiązkowo wykupowi, zalicza się do zobowiązań.

Akcje własne, skupione celem dalszej odsprzedaży są ujemne jako pomniejszenie kapitałów własnych i wyceniane według ceny nabycia.

Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji lub opcji wykazuje się w kapitale własnym jako pomniejszenie, po opodatkowaniu, wpływów z emisji.

Jeśli którakolwiek jednostka Grupy nabywa akcje Funduszu wchodzące w skład kapitału podstawowego (jego akcje własne), wówczas kwota zapłaty, obejmująca bezpośrednio związane z nabyciem koszty krańcowe (pomniejszone o podatek dochodowy), pomniejsza kapitał własny przypadający na właścicieli Funduszu do czasu umorzenia akcji lub ich ponownej emisji. Jeśli takie akcje zostaną później ponownie wyemitowane, wszelką otrzymaną za nie zapłatę (po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednio z nią związane krańcowe koszty transakcyjne oraz odnośne skutki podatkowe) uwzględnia się w kapitale własnym przypadającym na właścicieli Funduszu.

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.

**Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

(m) Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne ujmuje się wówczas, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z tego obowiązku, zaś jego wielkość wiarygodnie oszacowano.

(n) Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów i usług w zwykłym toku działalności Grupy. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty, a także po eliminacji sprzedaży wewnątrz Grupy.

Grupa ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia warunkowe związane ze sprzedażą.

(a) Sprzedaż produktów

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

(b) Przychody z tytułu najmu

Przychody z najmu obejmują czynsz, opłaty serwisowe oraz opłaty za zarządzanie nieruchomościami a także przychody z handlu nieruchomościami.

Przychody z tyt. opłat serwisowych i za zarządzanie są ujmowane w okresie w którym usługi są wykonane. Jeżeli Grupa działa jako pośrednik, ujmowane są przychody netto z tyt. prowizji a nie przychody brutto.

(c) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwalnej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

(d) Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do otrzymania płatności.

(o) 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 kredytowe, ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe dotyczy przede wszystkim udzielania przez Fundusz pożyczek. Ryzyko kredytowe jest ograniczane poprzez zawieranie transakcji wyłącznie z podmiotami z Grupy Octava. Prowadzona jest bieżąca analiza sytuacji finansowej dłużników Funduszu.

Polityka Funduszu zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych niezbędnego dla bieżącej obsługi zobowiązań. Obecnie Fundusz posiada odpowiednie 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, przy uwzględnieniu wyżej wymienionych szacunków.

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 operacyjnych

Segmenty operacyjne to składniki działalności gospodarczej Grupy, dla których dostępna jest odrębna informacja finansowa, regularnie oceniana przez głównego decydenta operacyjnego (Zarząd Funduszu). Zarząd Funduszu jest odpowiedzialny za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów operacyjnych. Zasady rachunkowości segmentu są identyczne z zasadami rachunkowości zastosowanymi przez Grupę.

Na dzień przyjęcia niniejszych zasad rachunkowości, jedynym segmentem sprawozdawczym jest działalność inwestycji w nieruchomości.

(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 2012 r.

17

w tys. zł	Nota	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	1	343	12
Nieruchomości inwestycyjne	2	23 111	23 014
Wartość firmy	3	1 588	1 588
Wartości niematerialne	3	9	17
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	987	1 468
Należności pozostałe	5	94	94
Udziały w spółkach stowarzyszonych		-	-
		26 132	26 193
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6	17 865	31 234
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5	1 074	1 588
Udziały i akcje w pozostałych jednostkach		-	-
Dłużne instrumenty finansowe	7	9 015	113 768
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	17 319	334 292
		45 273	480 882
Aktywa, razem		71 405	507 075
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu			
Kapitał zakładowy	9	4 279	12 584
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej			
Kapitał zapasowy		21 630	98 480
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)		38 774	373 776
		64 683	484 840
Udział niekontrolowany		1 045	2 202
Kapitał własny, razem		65 728	487 042
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	10	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	2 888	4 362
		2 888	4 362
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	11	1 774	3 628
Kredyty i pożyczki	9		9 018
Przychody przyszłych okresów	12	437	2 447
Inne rezerwy i zobowiązania	13	578	578
		2 789	15 671
Zobowiązania, razem		5 677	20 033
Pasywa, razem		71 405	507 075

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody z tytułu najmu			52 878
Koszty najmu			(17 343)
Strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnej			(10 805)
Przychody ze sprzedaży mieszkań		20 284	
Koszty sprzedaży mieszkań		(14 881)	
Przychody z dłużnych papierów wartościowych		1 676	1 905
Przychody z tytułu odsetek		11 100	8 331
Zyski z zakupu/sprzedaży akcji w jednostkach zależnych		9 715	141 644
Różnice kursowe z inwestycji		-	-
		<u>27 894</u>	<u>176 610</u>
Pozostałe przychody operacyjne	14	225	1 641
Przychody operacyjne, razem		<u>28 119</u>	<u>178 251</u>
Koszty operacyjne			
Wynagrodzenie firmy zarządzającej		(20)	(615)
Wynagrodzenia		(2 196)	(2 526)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		(86)	(125)
Amortyzacja		(57)	(288)
Rezerwy i odpisy aktualizujące			(164)
Pozostałe koszty administracyjne		(2 843)	(12 691)
Pozostałe koszty operacyjne	15	(327)	(1 026)
		<u>(5 529)</u>	<u>(17 435)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>22 590</u>	<u>160 816</u>
Koszty finansowe (netto)	16	(242)	(21 608)
Podatek dochodowy	17	(2 266)	(5 384)
Zysk (strata) netto		<u>20 082</u>	<u>133 824</u>
Przypisany:			
Akcjonariuszom Funduszu		20 063	131 521
Udział niekontrolowany		19	2 303
		<u>20 082</u>	<u>133 824</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	18	0,19	1,05

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

w tys. zł

Skonsolidowany zysk (strata) netto	20 082	133 824
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej		30 508
Różnice kursowe reklasifikowane do wyniku	-	(56 066)
Zakup akcji w jednostce zależnej	-	-
Udział w stracie jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	(25 558)
Całkowite dochody ogółem	<u>20 082</u>	<u>108 266</u>
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Funduszu	20 063	105 963
Udział niekontrolowany	19	2 303

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.**

Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Funduszu						
w tys. zł	Kapitał zakładowy	Akcje własne do umorzenia	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy	Udział niekontrolowany	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.						
Saldo na początek okresu	12 584		98 480	373 776	2 202	487 042
Wykup akcji własnych do umorzenia		(438 661)				(438 661)
Umorzenie akcji własnych	(8 305)	438 661	(75 372)	(354 984)		-
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				(135)	(11)	(146)
Korekta udziałów niekontrolowanych				54	(54)	-
Zakup akcji w jednostkach zależnych			(1 478)		(1 111)	(2 589)
Zysk (strata) netto						-
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej						-
Sprzedaż akcji w jednostkach zależnych	-		-			-
Umorzenie udziałów w jednostce zależnej	-		-			-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	-			20 063	19	20 082
Saldo na koniec okresu	4 279	-	21 630	38 774	1 045	65 728
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.						
Saldo na początek okresu	12 584		98 480	264 510	131 985	507 559
Korekta wyniku finansowego lat ubiegłych				4	8	12
Zakup akcji w jednostce zależnej	-			(8)	484	476
Podwyższenie kapitału	-		-	-	-	-
Sprzedaż udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-
Pokrycie straty						-
Zysk (strata) netto						-
Sprzedaż akcji w jednostce zależnej					(129 271)	(129 271)
Umorzenie udziałów w jednostkach zależnych				3 307	(3 307)	-
Podwyższenie kapitału						-
Całkowite dochody ogółem za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.	-		-	105 963	2 303	108 266
Saldo na koniec okresu	12 584	-	98 480	373 776	2 202	487 042

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2012 r.

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2012 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2011 r.
w tys. zł		
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Wpływy z tytułu najmu		60 305
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(10 540)
Nabycie zapasów	(6 278)	(19 659)
Zbycie zapasów	20 185	7 801
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(2)	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych	(2 580)	-
Zbycie papierów wartościowych	119 832	-
Zbycie akcji w jednostkach zależnych	9 986	394 140
Nabycie papierów wartościowych	(18 695)	(111 864)
Odsetki otrzymane	20 601	4 591
Dywidendy otrzymane	-	-
Udzielone pożyczki/Splacone pożyczki	-	-
Zapłacone wynagrodzenia firmy zarządzającej	(20)	(615)
Podatek dochodowy	(2 418)	(5 709)
Pozostałe przepływy	(5 302)	(42 363)
	135 309	276 087
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup akcji własnych	(438 661)	-
Kredyty i pożyczki/Splaty kredytów i pożyczek	(9 087)	(163 328)
Dywidendy zapłacone	-	-
Odsetki	(337)	(19 856)
	(448 085)	(183 184)
Przepływy pieniężne netto	(312 776)	92 903
Środki pieniężne na początek okresu	334 292	223 686
Pozostałe aktywa pieniężne	(4 196)	4 196
Różnice kursowe	(1)	13 507
Środki pieniężne na koniec okresu	17 319	334 292

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

1 Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki	Urządzenia i maszyny	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2011					
Wartość brutto	-	742	446	252	1 440
Skumulowana amortyzacja	-	(388)	(356)	(128)	568
Wartość netto	-	354	90	124	2 008
Okres od 1.1.2011 do 31.12.2011					
Stan na 1.1.2010	-	354	90	124	568
Zakupy	-	-	2	-	2
Sprzedaż	-	(354)	(65)	(124)	(543)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Amortyzacja za okres	-	-	(15)	-	(15)
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2011	-	-	12	-	12
Stan na 31.12.2011					
Wartość brutto	-	354	89	124	567
Skumulowana amortyzacja	-	(354)	(77)	(124)	(555)
Wartość netto	-	-	12	-	12
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	-	-	12	-	12
Zakupy	64	187	132	-	383
Sprzedaż	-	-	(3)	-	(3)
Likwidacja	-	-	(10)	-	(10)
Amortyzacja za okres	-	-	(1)	-	(1)
Pozostałe zmniejszenia	-	(26)	(12)	-	(38)
Stan na 31.12.2011	64	161	118	-	343
Stan na 31.12.2012					
Wartość brutto	64	187	208	-	459
Skumulowana amortyzacja	-	(26)	(90)	-	(116)
Wartość netto	64	161	118	-	343

2 Nieruchomości inwestycyjne

	31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu	23 014	804 255
Wydatki na nowe inwestycje	97	117
Sprzedaż		(770 554)
Zysk \ strata netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnej		(10 804)
Różnice kursowe z przeliczenia wyceny	-	-
Stan na koniec okresu	23 111	23 014

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

3 Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Pozostałe	Razem
Stan na 1.1.2011			
Wartość brutto	7 522	691	8 213
Skumulowana amortyzacja	-	(366)	(366)
Wartość netto	7 522	325	7 847
Okres od 1.1.2011 do 31.12.2011			
Stan na 1.1.2011	7 522	325	7 847
Zakupy	138	26	164
Sprzedaż	(6 072)	(325)	(7 847)
Likwidacja	-	-	-
Amortyzacja	-	(9)	(9)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2011	1 588	17	155
Stan na 31.12.2011			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(9)	(9)
Wartość netto	1 588	17	1 605
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012			
Stan na 1.1.2012	1 588	17	1 605
Zakupy	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Amortyzacja	-	(8)	(8)
Korekta umorzenia w związku z likwidacją	-	-	-
Stan na 31.12.2012	1 588	9	1 597
Stan na 31.12.2012			
Wartość brutto	1 588	26	1 614
Skumulowana amortyzacja	-	(17)	(17)
Wartość netto	1 588	9	1 597
Wartość firmy		31.12.2012	31.12.2011
Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.		436	436
Międzyrzecze Sp. z o.o.		363	363
Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.		651	651
Legnicka Development S.A.		-	-
Aussie S.A.		138	138
		1 588	1 588

4 Aktywa i rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	31.12.2012	31.12.2011
Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do realizacji w ciągu 12 miesięcy	316	481
- przypadające do realizacji po upływie 12 miesięcy	671	987
	987	1 468
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego:		
- przypadające do uregulowania w ciągu 12 miesięcy	25	1 246
- przypadające do uregulowania po upływie 12 miesięcy	2 863	3 116
	2 888	4 362

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

w tys. zł

Aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Odpisy aktualizujące	Niezrealizowana marża na zapasach	Rezerwy kosztowe	Koszty finansowe	Razem
Okres od 1.1.2011 do 31.12.2011					
Stan na 1.1.2011	1 837	-	59	8 987	10 883
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(1 837)	-	422	(8 000)	(9 415)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2011	-	-	481	987	1 468
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	-	-	481	987	1 468
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	63	(218)	(326)	(481)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	-	63	263	661	987

Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego

	Przychody				
	Wycena inwestycji	niezafakturowane	Należne odsetki	Pozostałe	Razem
Okres od 1.1.2011 do 31.12.2011					
Stan na 1.1.2011	89 037	959	240	-	90 236
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	(86 174)	(959)	1 244	15	(85 874)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2011	2 863	-	1 484	15	4 362
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012					
Stan na 1.1.2012	2 863	-	1 484	15	4 362
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego	-	-	(1 473)	(1)	(1 474)
Odniesione na kapitał własny	-	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	2 863	-	11	14	2 888

5 Należności i pozostałe aktywa

	31.12.2012	31.12.2011
Należności handlowe	95	-
Należności z tytułu podatków	429	1 265
Kaucje	94	-
Pozostałe należności	136	306
Odpisy aktualizujące	(113)	(113)
Należności netto	641	1 458
Rozliczenia międzyokresowe	527	224
	1 168	1 682

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

Należności					
Część krótkoterminowa				547	1 364
Część długoterminowa:					
od 1 roku do 2 lat				94	94
od 2 do 5 lat				-	-
powyżej 5 lat				-	-
				641	1 458
Zmiana stanu odpisów aktualizujących				31.12.2012	31.12.2011
Stan na początek okresu				113	7 773
zmniejszenia (z tytułu)					
wykorzystanie				-	-
rozwiązanie					(7 660)
korekta prezentacji				-	-
zwiększenia (z tytułu)					
utworzenie				-	-
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem				113	113
6 Zapasy				31.12.2012	31.12.2011
Towary				3 097	7 460
Surowce				-	-
Materiały				-	-
Produkcja w toku				660	18 704
Wyroby gotowe				14 108	5 070
				17 865	31 234
Odpisy aktualizujące					-
				17 865	31 234
7 Dłużne instrumenty finansowe					
	Oprocentowanie	Wartość nominalna obligacji	Cena zakupu	31.12.2012	31.12.2011
Obligacje skarbowe PS0412	4,69320%	50 000	50 853	-	51 722
Obligacje skarbowe PS0412	4,65417%	60 000	61 011	-	62 046
Obligacje BRE BH oraz GETIN NOBLE BANK		9 000	9 009	9 015	
				9 015	113 768
8 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne				31.12.2012	31.12.2011
Środki pieniężne w kasie				4	5
Środki pieniężne na rachunkach bieżących				1 874	2 248
Krótkoterminowe depozyty bankowe				15 426	327 843
Odstetki naliczone od depozytów bankowych				15	4 196
Razem				17 319	334 292
9 Kapitał zakładowy					
Kapitał zakładowy na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosi 4.278.684,80 zł i dzieli się na 42.786.848 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.					
W dniu 24 września 2012 r. KRS dokonał rejestracji obniżenia kapitału zakładowego Funduszu w związku z umorzeniem 83.056.819 akcji własnych o wartości nominalnej 0,10 zł każda, co stanowiło łączną kwotę 8.305.681,90 zł.					
Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za rok 2012:					
<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów na WZA</i>		
Grupa Kapitałowa: Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: -Beresford Energy Corp.	11 977 238	27,99%	27,99%		
Finchley Investments LLC	8 500 000	19,87%	19,87%		
ING Owarty Fundusz Emerytalny	4 616 923	10,79%	10,79%		

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

10 Zobowiązania z tyt. zaciągniętych kredytów i pożyczek	31.12.2012	31.12.2011
Krótkoterminowe:		
Kredyty bankowe		9 018
Pożyczki otrzymane	-	-
Razem	-	9 018
Zobowiązania z tyt. kredytów i pożyczek razem	-	9 018
Struktura zapadalności długoterminowych kredytów i pożyczek:	31.12.2012	31.12.2011
od 1 roku do 2 lat	-	9 018
od 2 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Razem	-	9 018
Struktura walutowa zobowiązań z tyt. kredytów i pożyczek	31.12.2012	31.12.2011
- w walucie polskiej	-	9 018
- w EURO po przeliczeniu na złote polskie	-	-
Razem	-	9 018
11 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	687	3 394
Zobowiązania z tytułu podatków, etc.	44	80
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	363	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6	-
Pozostałe zobowiązania	46	-
Kaucje otrzymane	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	628	154
Razem	1 774	3 628
12 Rozliczenia międzyokresowe przychodów	31.12.2012	31.12.2011
Otrzymane zaliczki z tytułu niewykonanych świadczeń	429	2 439
Przychody z tytułu zakupionej wierzytelności	8	8
Stan na koniec okresu	437	2 447
13 Inne rezerwy i zobowiązania	31.12.2012	31.12.2011
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	578	578
	578	578

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

w tys. zł

	Rezerwy na sprawy sądowe	Pozostałe rezerwy kosztowe	Pozostałe zobowiązania	Razem
Okres od 1.1.2011 do 31.12.2011				
Stan na 1.1.2011	-	1 286	578	1 864
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	(1 286)	-	(1 286)
Stan na 31.12.2011	-	-	578	578
Okres od 1.1.2012 do 31.12.2012				
Stan na 1.1.2012	-	-	578	578
Obciążenie/(uznanie) wyniku finansowego:				
- utworzenie	-	-	-	-
- wykorzystanie	-	-	-	-
- rozwiązanie	-	-	-	-
Stan na 31.12.2012	-	-	578	578
14 Pozostałe przychody operacyjne				
		31.12.2012	31.12.2011	
Sprzedaż usług (podnajem)		161	67	
Odszkodowanie za nieruchomości		54	-	
Rozwiązanie rezerwy na kary za drzewa (Magnolia Park)		-	-	
Rozwiązanie rezerwy na kary za opóźnione otwarcie (Magnolia Park)				
Rozwiązanie rezerwy pozostałe			1 447	
Rezerwa dot. refakturowanych kosztów		-	-	
Podatek VAT		-	-	
Spisane zobowiązania		-	-	
Spisane zobowiązania		-	-	
Inne		10	127	
Pozostałe przychody operacyjne razem		225	1 641	
15 Pozostałe koszty operacyjne				
		31.12.2012	31.12.2011	
Koszty najmu biura		(267)	-	
Odpisy aktualizujące wartość należności			(964)	
Refakturowane koszty		(51)	(54)	
Darowizny		(7)	(7)	
Zlikwidowane środki trwałe		-	-	
Pozostałe		(2)	(1)	
Pozostałe koszty operacyjne razem		(327)	(1 026)	
16 Koszty finansowe netto				
		31.12.2012	31.12.2011	
Odsetki otrzymane		52	47	
Odsetki zapłacone		(118)	(21 931)	
Inne koszty finansowe		-	-	
Różnice kursowe		(176)	1	
		(242)	(21 883)	

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

w tys. zł

17 Podatek dochodowy	31.12.2012	31.12.2011
Podatek dochodowy bieżący	(3 259)	(3 512)
Podatek dochodowy odroczony	1 015	(1 872)
Nadpłata podatku dochodowego w wyniku korekt lat ubiegłych	-	-
	(2 244)	(5 384)
Zysk (strata) brutto	22 350	368 080
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podst. opodatkowania:		
Przychody, które nie są zaliczone do dochodu do opodatkowania	(9 490)	(342 193)
Przychody, które nie są przychodami księgowymi		
Koszty i straty nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	(313)	10 477
Rozliczenie różnic przejściowych z lat ubiegłych	6 397	301
Przejściowe różnice	865	(15 900)
Straty z lat ubiegłych/Darowizny	(2 956)	(3 749)
Bieżąca strata podatkowa	(301)	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	17 153	17 016
Podatek dochodowy według stawki 19 %	3 259	3 512
	3 259	3 512

18 Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	31.12.2012	31.12.2011
	0,19	1,05
Zysk (strata) netto za okres przypadający akcjonariuszom Funduszu	20 063	131 521
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	103 604 945	125 843 667

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

19 Wynagrodzenie dla Zarządu i Rady Nadzorczej Funduszu	31.12.2012	31.12.2011
Przeciętne zatrudnienie	2	4
Wynagrodzenie dla Zarządu	547	120
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	714	737

20 Postępowania sądowe, zobowiązania warunkowe

W dniu 10 listopada 2011 Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. zawarła umowę z Gminą Lublin, w której zobowiązała się do wybudowania odcinka drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną związaną z realizowaną inwestycją. Z chwilą zakończenia budowy Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. bezwarunkowo i bezpłatnie przekaze gminie nowo wybudowany odcinek ulicy. Na zabezpieczenie roszczeń Gminy Lublin wobec Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. dotyczących finansowania budowy drogi przy podpisaniu umowy spółka przedłożyła weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą miasto do wypełnienia weksla do maksymalnej kwoty 1.700 tys. zł w sytuacji nie zrealizowania układu komunikacyjnego.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

21 Instrumenty finansowe

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2012 r.			94	
Należności i pożyczki				
Długoterm. instrumenty finansowe razem	-	-	94	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2012 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		17 319		
Dłużne instrumenty finansowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe			645	429
Udziały/akcje w pozostałych jednostkach				
Pożyczki udzielone				
Kótk. instrumenty finansowe razem	-	17 319	645	429

DLUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2011 r.			94	
Należności i pożyczki				
DL instrumenty finansowe razem	-	-	94	-

KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE W PODZIALE NA KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR 39	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wg wart. godziwej przez rach.zysków i strat	Pożyczki udzielone i należności	Poza MSR39
Stan na dzień 31.12.2011 r.				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		334 292		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe			323	1 265
Pożyczki udzielne				
Instrumenty finansowe razem	-	334 292	323	1 265

**Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.**

w tys. zł

**ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE W
PODZIALE NA KATEGORIE
INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WG MSR
39**
**Zobowiązania
finansowe
wyceniane wg
zamortyzowane
go kosztu Poza MSR39**
Stan na dzień 31.12.2012 r.*Zobowiązania długoterminowe:*

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

1 367

407

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

-

Instrumenty finansowe razem**1 367****407****Stan na dzień 31.12.2011 r.***Zobowiązania długoterminowe:*

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

-

Zobowiązania krótkoterminowe:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

3 548

80

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

9 018

-

Instrumenty finansowe razem**12 566****80****22 Ryzyko kredytowe**

W Grupie nie występuje ryzyko kredytowe, ponieważ żadna ze spółek nie posiada finansowanie w postaci kredytu.

23 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostkami powiązanymi z Grupą są:

Na dzień 31.12.2012

Nazwa	Powiązanie
Manchester Securities Corporation	Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliot International, LP, posiadają łącznie 27,99% akcji Octava NFI S.A.
Finchley Investments LLC	Spółka posiada 19,87% akcji
KP Capital Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca jednostką dominującą, w dniu 11 stycznia 2012 roku wygasła umowa o zarządzanie między Funduszem a KP Capital Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2011

Nazwa	Powiązanie
Manchester Securities Corporation	Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliot International, LP, posiadają łącznie 62,42% akcji Octava NFI S.A. oraz 25% udziałów w Legnicka Development S.A.
KP Capital Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca jednostką dominującą, w dniu 11 stycznia 2012 roku wygasła umowa o zarządzanie między Funduszem a KP Capital Sp. z o.o.

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej oraz jednostką dominującą najwyższego szczebla w Grupie jest Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład: - Beresford Energy Corp. W danym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły transakcje z tą jednostką.

Transakcje z jednostkami powiązanymi:

Koszty usług zarządzania

KP Capital Sp. z o.o.

31.12.2012 31.12.2011

20

615

20**615**

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

w tys. zł

24 Rozbicie pozycji kapitału własnego

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 oraz na 31 grudnia 2011 przedstawia się następująco:

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitał zakładowy	4 279	12 584
Kapitał zapasowy	21 630	98 480
Różnice kursowe z przeliczenia waluty funkcjonalnej	-	12 933
Niepodzielony zysk (niepokryta strata)	38 774	360 843
RAZEM	64 683	484 840
Udział niekontrolowany	1 045	2 202

Ponieważ po sprzedaży akcji LDSA w 2011 roku większość transakcji Grupy oparta jest na złotych polskich, Zarząd Funduszu podjął decyzję, że od 1 stycznia 2012r. walutą funkcjonalną Funduszu i Grupy będzie PLN. W związku z powyższym kwota 12,93 mln zł różnic kursowych z przeliczenia waluty funkcjonalnej została przekształcona za rok 2011 w niepodzielony zysk dla porównywalności do roku 2012.

25 Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

	Ogółem	w tym:	
		Wyplacone	Należne
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2012	40	14	26
Pozostałe usługi (przegląd półroczny 2012)	35	35	
	75	49	26

26 Wydarzenia po dacie bilansu

W dniu 25 stycznia 2013 Fundusz nabył 48,75% akcji w spółce Ausssi S.A. zostając jej jedynym akcjonariuszem.

W dniu 1 lutego 2013 Fundusz zawarł "Przedwstępną warunkową umowę sprzedaży udziałów", na mocy której ma nabyć 254 udziałów w spółce Łąki Konstańcińskie sp. z o.o. oraz 156 udziałów w spółce Międzyrzecze sp. z o.o., po wypełnieniu się określonych w umowie warunków. Do dnia sporządzenia sprawozdania ostateczna umowa sprzedaży udziałów nie została zawarta.