

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

OCTAVA NFI SA

ZA 2012 ROK

Raport roczny jednostkowy został przygotowany zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi do stosowania w krajach Unii Europejskiej.

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

I. WPROWADZENIE

W 2012 roku Zarząd Octava przeprowadził wezwanie na sprzedaż akcji Spółki. W marcu 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ”) przyjęło uchwały dotyczące skupu 83.056.819 akcji własnych Spółki. Skup akcji został podzielony na dwa etapy. W ramach realizacji pierwszego etapu, w maju 2012 r., Spółka nabyła w celu umorzenia 31.605.034 akcje. Natomiast, na przełomie lipca i sierpnia ubiegłego roku Octava skupiła pozostałe 51.451.785 akcji Spółki. We wrześniu 2012 roku nabyte akcje zostały umorzone na podstawie postanowienia właściwego Sądu o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki.

Konsekwencją umorzenia akcji było ponad sześciokrotne zmniejszenie sumy bilansowej spółki i co za tym idzie skali jej działania. Zarząd podjął działania dostosowujące strukturę kosztów Octava NFI S.A. do nowej sytuacji, w tym obejmujące istotne zmniejszenie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Głównym celem działania Zarządu spółki w przyszłości będzie realizowanie małych i średnich projektów inwestycyjnych przy utrzymaniu operacyjnych kosztów stałych na poziomie, który minimalizuje wpływ na sumę bilansową. Zamierzeniem Zarządu jest aby koszty związane z generowaniem zysków były w maksymalnym stopniu kosztami zmiennymi, uzależnionymi od rentowności prowadzonych inwestycji.

II. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

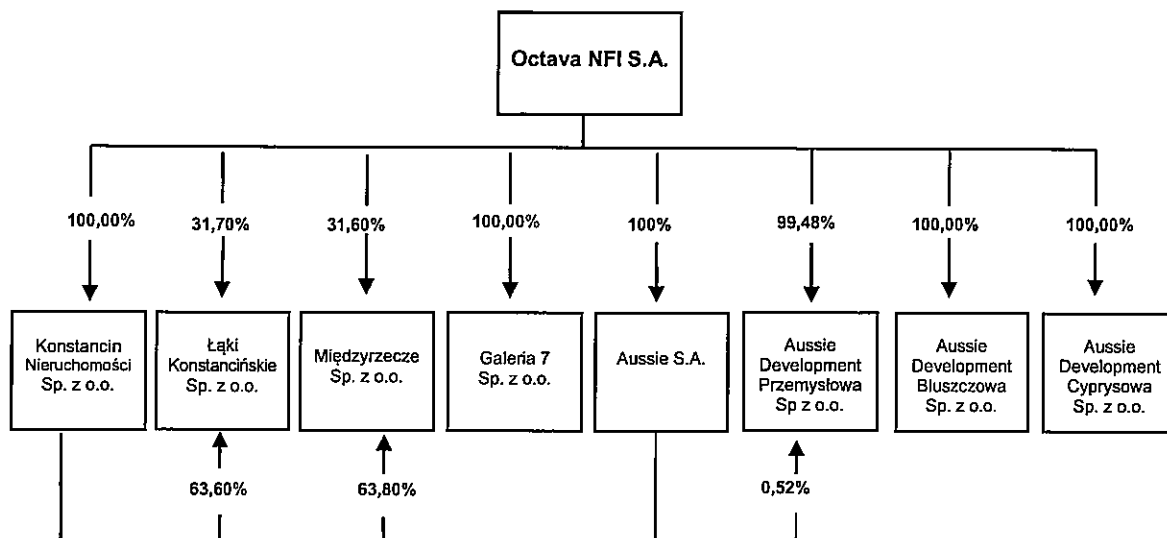
W skład Grupy Kapitałowej Octava („Grupa”) wchodzi Octava NFI S.A. oraz spółki zależne, w szczególności spółki powołane w celu wdrażania projektów deweloperskich.

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 Błuszczowa 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 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.

III. OPIS DOKONAŃ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZAWARTYCH ZNACZĄCYCH UMÓW

W 2012 roku Spółka realizowała działania związane z nabyciem i umorzeniem akcji własnych Octava NFI S.A.

W maju 2012 roku, Spółka nabyła w celu umorzenia 31.605.034 akcje. Natomiast, w sierpniu 2012 roku skupiła dalszych 51.451.785 akcji Octava. W efekcie, w ramach dwuetapowego procesu, Spółka 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 Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 września 2012 roku 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.

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, w wyniku działań spółki 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. Spółka aktywnie prowadzi postępowania sądowe w tej sprawie.

W listopadzie 2012 roku Octava dokonała podwyższenia kapitału w spółkach Aussie Development Bluszczowa sp. z o.o. („ADB”) z kwoty 50.000 zł do kwoty 5.000.000 zł oraz Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. („ADP”) z kwoty 57.800 zł do kwoty 1.500.000 zł i objęła wszystkie nowoutworzone udiały w obu spółkach. W grudniu 2012 roku ADP i ADB spłaciły kwoty główne i odsetki na rzecz Octava w łącznej wysokości 8,9 mln zł.

Ponadto, w marcu ubiegłego roku Spółka nabyła od Petreen Investments Limited 536 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz 330 udziałów w spółce Międzyrzecze Sp. z o.o.

Jednocześnie, Zarząd podejmował działania mające na celu monetyzację inwestycji mieszkaniowych w Lublinie i Chełmie oraz analizował potencjalne nowe projekty inwestycyjne. Na koniec 2012 roku spółka ADB sprzedała 65 mieszkań (ze 120 wybudowanych), zaś spółka ADP sprzedała 42 mieszkania (z 72 wybudowanych). W 2013 roku w Lublinie (ADB) sprzedano 10 mieszkań, natomiast w Chełmie (ADP) sprzedano 2 mieszkania. Od sukcesu w procesie sprzedaży mieszkań przez spółkę ADB Octava uzależnia decyzję dot. budowy mieszkaniowej na terenie należącym do spółki ADC, sąsiadującej z nieruchomością ADB.

IV. OPIS PERSPEKTYW ROZWOJU W 2013 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;
- analiza nowych projektów inwestycyjnych.

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

V. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

1. WYJAŚNIENIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI BILANSU

Aktywa Octava na koniec 2012 roku wynosiły 63,6 mln zł, zaś aktywa netto 62,7 mln zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 23,3 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych.

2. WERYFIKACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZ NIEZALEŻNEGO RZECZOWNICZĄ

W latach wcześniejszych, zgodnie z prowadzoną polityką Spółka, cyklicznie (raz do roku) zlecała wycenę portfela nieruchomościowego Grupy. W związku ze sprzedażą w 2011 roku najbardziej wartościowej nieruchomości, Zarząd uznał, że cykliczne zlecanie wyceny posiadanych gruntów, szczególnie w okresie istotnych wahań cen nieruchomości i głębokich przewartościowań w gospodarkach światowej, europejskiej i polskiej, wyceny takie nie podnoszą wiedzy o fundamentalnej wartości składników majątku.

3. WYJAŚNIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Na koniec 2012 roku Octava zanotowała zysk netto w kwocie 16,0 mln zł. Źródłem zysku były odsetki. Także na osiągnięty wynik miało końcowe rozliczenie sprzedaży akcji Legnicka Development SA.

4. WYJAŚNIENIA DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PINIĘŻNYCH ORAZ PŁYNNOŚĆ FINANSOWA GRUPY

W 2012 roku przepływy finansowe netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły -312,0 mln zł. Na taki poziom przepływów miały wpływ przede wszystkim wydane środki finansowe na zakup akcji własnych (-438,7 mln zł). Natomiast największe wpływy pochodziły ze sprzedaży mieszkań i odsetek.

VI. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z ewentualnym wdrożeniem nieruchomościowych projektów komercyjnych:
 - ryzyko spowolnienia gospodarczego, które wpływa negatywnie na popyt na powierzchnię mieszkaniową, handlową i biurową;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
 - sytuacja w sektorze bankowym, która może powodować bardziej restrykcyjne udzielanie kredytów.

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

Przed sądem lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań i wierzytelności jednostek zależnych Spółki.

VIII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH

Powiązania kapitałowe Grupy dotyczą spółek, w których Octava posiada akcje lub udziały. Opis Grupy Kapitałowej przedstawiono w II części niniejszego Sprawozdania.

IX. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG

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

X. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W 2012 r. Octava udzieliła pożyczek spółkom zależnym Aussie Development Błuszczowa w kwocie 2,4 mln zł oraz spółce zależnej Łąki Konstancińskie, jak również zawarła ze spółką zależną Aussie Development Przemysłowa aneks do umowy pożyczki z września 2010 roku, na mocy którego został przesunięty termin spłaty pożyczki z czerwca 2012 roku na czerwiec 2013 roku.

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

XI. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTACH I UMOWACH POŻYCZEK

W 2012 roku nie były zawierane umowy kredytu lub pożyczek.

XII. 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 X.

XIII. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W 2012 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych.

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

W okresie objętym sprawozdaniem podmioty wchodzące w skład Grupy nie wypłacały dywidendy oraz nie emitowały papierów wartościowych.

Jednocześnie, w 2012 roku Octava nabyła w celu umorzenia 83.056.819 akcji własnych o łącznej wartości ponad 438 mln zł.

XV. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW POCHODZĄCYCH Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym sprawozdaniem Fundusz nie dokonał emisji papierów wartościowych.

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

Nie publikowano prognoz wyników.

XVII. ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

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

XVIII. ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

XIX. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

W 2012 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

XX. ZMIANY W SKŁADZIE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH W TRAKCIE 2012 ROKU

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany z składzie Zarządu oraz w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Tym samym, skład Zarządu i Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava NFI SA	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI SA	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku

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

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

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

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

XXII. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY FUNDUSZEM A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

W 2012 roku Fundusz nie zawierał umów z członkami Zarządu.

XXIII. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NALEŻNYCH I WYPŁACONYCH OSOBOM ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM W 2012 ROKU

imię i nazwisko	wysokość wynagrodzenia (zł)
Zarząd	
Piotr Rymaszewski	546.903,23
Rada Nadzorcza	
Charles D.DeBenedetti	156.274
Wiktor Sliwinski	111.469

Arkadiusz Chojnacki	111.469
Iain Gunn	111.469
Bogdan Kryca	111.469
Andrzej Wieczorkiewicz	111.469

XXIV. ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI FUNDUSZU PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę na dzień przekazania Raportu za 2012 rok 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.

XXV. SKŁAD AKCJONARIATU

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, na dzień przekazania raportu byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji i liczba głosów na WZ	Procentowy udział w kapitale zakładowym i w ogólnej liczbie głosów na WZ
Grupa Kapitałowa Elliott International, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

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

Spółka nie emituje papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

Nieznane są Spółce ograniczenia dotyczące wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

XXVI. PODMIOT DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH

W dniu 22 czerwca 2012 roku Spółka zawarła z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3654 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego Spółki oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku. Łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 63,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Octava i Grupy Kapitałowej za kwotę 35,5 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 28,4 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

W dniu 12 kwietnia 2011 roku Spółka zawarła z Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3654 umowę o dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz przeglądu skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku oraz o dokonanie badania sprawozdania finansowego

Octava oraz badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku. łączna wysokość wynagrodzenia za ww. usługi wyniosła 63,9 tys. zł. W tym badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej za kwotę 35,5 tys. zł, przegląd sprawozdania finansowego za kwotę 28,4 tys. zł. Powyższe kwoty nie obejmują podatku od towarów i usług.

XXVII. SYSTEMY KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

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

XXVIII. PODSTAWOWE ZMIANY W PORTFELU INWESTYCYJNYM

W marcu 2012 roku Spółka nabyła od Petreen Investments Limited 536 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz 330 udziałów w spółce Międzyrzecze Sp. z o.o. i zwiększyła swój bezpośredni udział w kapitale zakładowym obu spółek odpowiednio do 31,70% i 31,60%.

W listopadzie 2012 roku Octava dokonała podwyższenia kapitału w spółkach ADB z kwoty 50.000 zł do kwoty 5.000.000 zł oraz ADP z kwoty 57.800 zł do kwoty 1.500.000 zł i objęła wszystkie nowoutworzone udziały w obu spółkach. Tym samym, Octava zwiększyła swój udział w kapitale zakładowym ADP do 99,48%.

XXIX. POLITYKA INWESTYCYJNA

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

XXX. ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W styczniu 2013 roku Octava podpisała warunkową umowę nabycia od Black Lion Fund S.A. 254 udziałów w spółce Łąki Konstancińskie oraz 156 udziałów w spółce Międzyrzecze sp. z o.o. Na dzień publikacji raportu transakcja nie została zamknięta.

Ponadto, w styczniu br. Octava nabyła 4.875.000 akcji spółki zależnej Aussie S.A. za kwotę 400 tys. zł. Tym samym, Octava zwiększyła swój udział w kapitale zakładowym do 100% akcji i jest jedynym akcjonariuszem Aussie S.A.

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

XXXI. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU OCTAVA NFI SA O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

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

1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności:

- prowadzić swoją stronę internetową, o zakresie i sposobie prezentacji wzorowanym na modelowym serwisie relacji inwestorskich, dostępnym pod adresem: <http://nasz.model.gpw.pl>;
- zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej;
- umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej;

5. Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).

9. GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.

12. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad,
- 3) wykonywaniu osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Stosowane dotychczas zasady polityki informacyjnej, zdaniem Spółki, spełniają kryterium przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej.

Spółka nie zamierza przyjmować odrębnego dokumentu dot. polityki wynagrodzeń i zachowa w tej kwestii elastyczność.

Spółka będzie się starała, aby zapewnić we władzach Funduszu udział osób kompetentnych niezależnie od ich płci, rasy czy wyznania.

W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady.

Część II - Dobre Praktyki realizowane przez zarządy spółek giełdowych

Zasada

Komentarz

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

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

1.9a). Spółka zamieszcza na stronie internetowej zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo

W ocenie Spółki wykonywanie obowiązków informacyjnych dotyczących Walnych Zgromadzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności poprzez publikowanie stosownych raportów bieżących oraz zamieszczanie odpowiednich informacji na swojej stronie internetowej zapewnia akcjonariuszom dostęp do wszystkich istotnych informacji dotyczących Walnych Zgromadzeń.

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

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

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

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

Część III - Dobre Praktyki stosowane przez członków Rad Nadzorczych

Zasada	Komentarz
1. Poza czynnościami wymienionymi w przepisach prawa rada nadzorcza powinna:	Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Octava NFI SA, Rada Nadzorcza corocznie przedstawia Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu:
1) raz w roku sporządzać i przedstawiać zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki,	– sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za poprzedni rok obrotowy;
3) rozpatrywać i opiniować sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.	– sprawozdanie z wyników oceny sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności Zarządu oraz wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku albo pokrycia straty za rok obrotowy.
6. Przynajmniej dwóch członków RN powinno spełniać kryteria niezależności od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej powinien być stosowany Załącznik II do <i>Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005r. dot. roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej)</i> . Niezależnie od postanowień pkt b) wyżej wymienionego Załącznika osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności, o których mowa w tym	Akcjonariusz, który wniósł większy kapitał ponosi większe ryzyko gospodarcze, dlatego też uzasadnione jest, aby jego interesy były uwzględniane proporcjonalnie do wniesionego kapitału. Tym samym uzasadnionym jest zachowanie przez niego prawa do nominowania „zależnych” bądź „niezależnych” członków Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Załączniku. Ponadto za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się rzeczywiste i istotne powiązanie z akcjonariuszem mającym prawo do wykonania 5% i więcej ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

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

Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 maja 2009 r. *o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym*. Stosowanie tych przepisów, w ocenie Spółki, jest wystarczające dla realizacji przez komitet wszystkich swoich funkcji i celów.

Część IV - Dobre praktyki stosowane przez akcjonariuszy

Zasada	Komentarz
1. Przedstawicielom mediów powinno się umożliwiać obecność na walnych zgromadzeniach.	W walnych zgromadzeniach Spółki udział biorą osoby uprawnione zgodnie z obowiązującym prawem i dokumentami korporacyjnymi oraz obsługujące zgromadzenia. Nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności podczas walnych zgromadzeń przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa, w szczególności <i>Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim</i> , w szeroki sposób regulują kwestię wykonywania przez spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności nie tylko spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, lecz także całej działalności spółki. Nadto, jeżeli pojawiają się ze strony przedstawicieli mediów jakiegokolwiek pytania dotyczące przedmiotu obrad walnego zgromadzenia bądź jego przebiegu, mogą one zostać skierowane do zarządu Spółki, który udzieli stosownych odpowiedzi.
9. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.	W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółka nie będzie stosowała tej zasady.
10. Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej polegającego na: 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.	W dniu 17 sierpnia 2010 roku na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, Akcjonariusze Spółki zdecydowali, że Spółki nie będzie stosował tej zasady.

3) Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu

do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych;

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

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

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

Zarząd przygotowuje coroczny budżet gotówkowy, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w ogólnej liczbie głosów
Grupa Kapitałowa:		
Elliott International, L.P. poprzez spółkę wchodzącą w jej skład:		
- Beresford Energy Corp.	11.977.238	27,99%
Finchley Investments LLC	8.500.000	19,87%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	4.616.923	10,79%

5) Posiadacze papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień:

Brak

6) Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takie jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych:

Brak

7) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych:

Brak

8) Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji:

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

9) Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki:

Zasady zmiany statutu oparte są o zapisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Funduszu; Uchwały w sprawie zmian statutu zapadają większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów. Uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą;

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

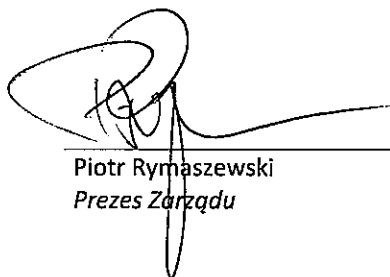
Zasady działania Walnego Zgromadzenia podlegają Regulaminowi Walnych Zgromadzeń. Treść Regulaminu znajduje się na stronie internetowej Funduszu: www.octava.com.pl;

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

Skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej w 2012r. :

imię i nazwisko	okres pełnienia funkcji
Zarząd Octava NFI S.A.	
Piotr Rymaszewski	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Rada Nadzorcza Octava NFI S.A.	
Charles D.DeBenedetti	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Iain Gunn	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Bogdan Kryca	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Komitet Audytu Rady Nadzorczej Octava NFI S.A.	
Wiktor Sliwinski	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Arkadiusz Chojnacki	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku
Andrzej Wieczorkiewicz	1 stycznia – 31 grudnia 2012 roku

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



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 11 marca 2013 roku