

KOMENTARZ**ZARZĄDU OCTAVA NFI S.A.****DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU**

Raport kwartalny Octava NFI S.A. („Spółka”, „Octava”) oraz Skonsolidowany raport kwartalny Grupy Kapitałowej został przygotowany wg Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej numer 34.

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

W pierwszym kwartale 2013 roku, Zarząd Spółki podjął decyzję o bieżącym tworzeniu rezerw na pełną naliczoną lecz nie spłaconą kwotę odsetek od pożyczek udzielonych przez Spółkę podmiotom należącym do Grupy Kapitałowej. Celem tej przyjętej zasady rachunkowości jest dbałość o to, aby na poziomie wyniku jednostkowego Spółka wykazywała zysk zrealizowany. W opinii Zarządu, wykazywanie zysku naliczonego lecz nie zrealizowanego mogłoby zniekształcać obraz faktycznej sytuacji finansowej Spółki.

WPROWADZENIE

W I kwartale 2013 roku, Spółka nie zanotowała zmian w statusie projektów w portfelu inwestycyjnym Octava, z wyjątkiem projektów realizowanych przez Aussie Development Bluszczowa i Aussie Development Przemysłowa, w których w związku ze sprzedażą mieszkań, odnotowano wpływ gotówki.

Oprócz działań konsolidujących historycznie posiadany portfel, planem Zarządu na ten rok jest przeprowadzenie kilku nowych inwestycji nieruchomościowych.

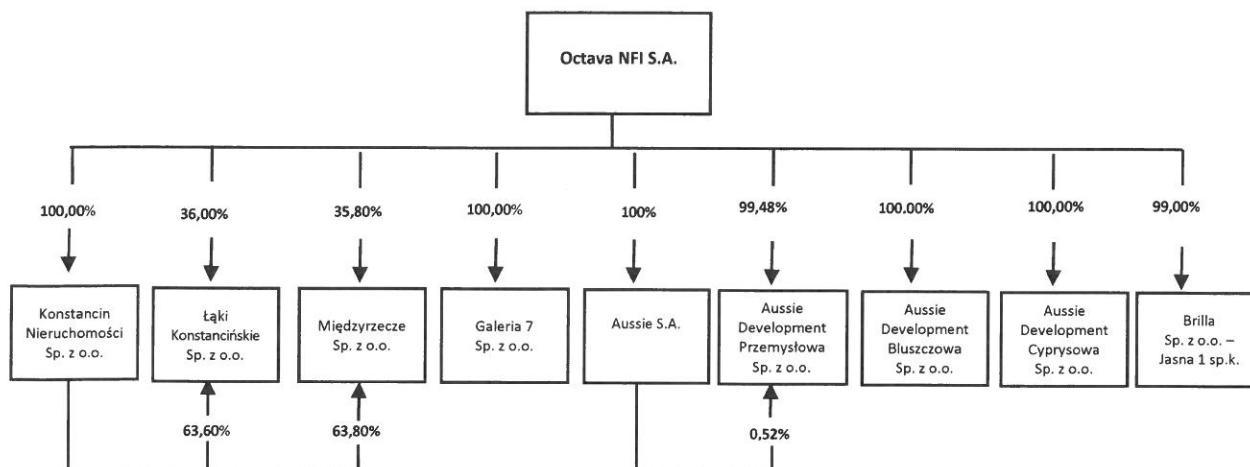
STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

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 aktywne inwestowanie w projekty nieruchomościowe.

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

- Łąki Konstancińskie Sp. z o.o.
- Międzyrzecze Sp. z o.o.
- Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.
- Galeria7 Sp. z o.o.
- Aussie S.A.
- Aussie Development Przemysłowa Sp. z o.o. (ADP)
- Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o. (ADB)
- Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o. (ADC)
- Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp.k. (Jasna 1)

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. Na koniec I kw. 2013r. otoczenie komercyjne nie daje podstaw do realizacji projektu.
- **Aussie S.A.** to spółka, która była powołana aby prowadzić działalność deweloperską w obszarze budowy mieszkań.
- **Aussie Development Przemysłowa spółka z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Chelmie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało do sprzedania 21 lokali mieszkaniowych.
- **Aussie Development Bluszczowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Na dzień publikacji sprawozdania, spółce pozostało do sprzedania 27 lokali mieszkaniowych.
- **Aussie Development Cyprysowa Sp. z o.o.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia projektu mieszkaniowego w Lublinie. Spółka posiada działkę wraz z pozwoleniem na budowę ok. 4,5 tys. m kw. PUM.
- **Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Jasna 1 Sp. k.** – spółka celowa powołana do przeprowadzenia inwestycji w projekt budowy budynku biurowego Jasna Residence przy ul. Jasnej w Warszawie. W okresie przejściowym Octava posiada 99% udziałów w wartości ekonomicznej spółki. Spółka jest wehikułem inwestycyjnym stworzonym w celu inwestycji w projekt budowy małego biurowca w Warszawie o powierzchni najmu ok 6 tys. m kw.
- **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. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **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. Na dzień publikacji sprawozdania nie są zrealizowane warunki (prawne i komercyjne), aby uruchomić inwestycję deweloperską.
- **Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.** posiada udziały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W 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. Transakcja została sfinalizowana w kwietniu br. Tym samym, pośredni i bezpośredni udział Octava NFI S.A. w spółkach konstancińskich wzrósł odpowiednio do 99,60% w spółce Łąki Konstancińskie i 99,60% w spółce Międzyrzecze.

Ponadto, w styczniu br. Octava odkupiła od pozostałego akcjonariusza akcje spółki Aussie S.A. zwiększając swój udział w spółce do 100%.

Od początku bieżącego roku Spółka analizuje możliwość przystąpienia do kilku projektów deweloperskich (jednego biurowego i dwóch handlowych).

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

OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO- FINANSOWYCH

1. Bilans

Aktywa Grupy Kapitałowej Octava na koniec I kwartału 2013 roku wynosiły 70,8 mln zł, zaś aktywa netto 65,4 mln zł. Wartość aktywów netto na jedną akcję wyniosła 1,53 zł.

Kwota posiadanej gotówki i płynnych ekwiwalentów wynosiła 27,5 mln zł. Pozostała kwota to wartość portfelowych projektów nieruchomościowych.

2. Rachunek zysków i strat

Na koniec I kwartału 2013 roku Grupa Kapitałowa Octava zanotowała zysk netto w kwocie 60 tys. zł. Głównym źródłem zysku były przychody ze sprzedaży mieszkań.

3. Rachunek przepływów pieniężnych oraz płynność finansowa Grupy

W I kwartale 2013 roku przepływy finansowe Grupy netto z tytułu działalności operacyjnej wyniosły 7,2 mln zł. Głównym źródłem wpływów była sprzedaż mieszkań.

Główne pozycje wypływów to wydatki na nabycie udziałów w spółkach Łąki Konstancińskie i Międzyrzecze, akcji spółki Aussie S.A. oraz wydatki na dokończenie projektów nieruchomościowych w Lublinie.

▪ **KOMENTARZ DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO OCTAVY:**

Aktywa Octavy na koniec I kwartału 2013 roku wyniosły 62,0 mln zł, natomiast aktywa netto wyniosły 61,4 mln zł.

W bilansie Spółki największą kwotę stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Na koniec I kwartału 2013 roku Spółka odnotowała stratę netto 1,3 mln zł, z czego 500 tys. zł stanowiła rezerwa na wartość akcji w spółce Aussie S.A.

Na poziomie kosztów operacyjnych, Spółka zrealizowała istotną obniżkę związaną głównie z obniżeniem wynagrodzenia dla władz Spółki. Znaczącą pozycją kosztową pozostają koszty biura, których Zarząd może nie być w stanie zmniejszyć w okresie następnych 12 miesięcy.

Poniżej przedstawiamy opis największych pozycji inwestycyjnych w bilansie Spółki: udziałów w spółkach zależnych oraz wartości należności z tytułu udzielonych pożyczek.

Udziały w spółkach zależnych (tys. zł) :

Spółka	Akcje / Udziały	Pożyczki(Należności)	Razem:
Spółki Konstancińskie	10 126	400	10 526
Aussie SA	834	0	834
ADB	5 000	3 493	8 493
ADP	1 493	1 520	3 013
ADC	50	2 988	3 038
Galeria 7	9 496	0	9 496
<i>razem:</i>	<i>26 999</i>	<i>8 401</i>	<i>35 400</i>

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.

OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ OCTAVA

W Grupie nie występuje sezonowość ani cykliczność działalności.

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

Nie publikowano prognoz wyników.

SKŁAD AKCJONARIATU SPÓŁKI

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

1. Stan na 11 marca 2013 roku:

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 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%

2. Stan na 15 maja 2013 roku:

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 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%

3. Zmiany w strukturze akcjonariatu w okresie od przekazania raportu za rok obrotowy 2012:

W okresie od 11 marca br. tj. od przekazania sprawozdania za rok obrotowy 2012, Spółka nie powzięła informacji o zmianach w strukturze akcjonariatu.

ZESTAWIENIE STANU POSIADANIA AKCJI SPÓŁKI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami, stan posiadania jego akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania Raportu za I kwartał 2013 roku przedstawiał się następująco:

- Członek Zarządu nie posiada akcji Octava NFI S.A.
- Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki;

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

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

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

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

Na dzień przekazania raportu nie toczą się żadne postępowania sądowe.

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

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem nie były udzielane poręczenia, gwarancje ani pożyczki.

INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIAN ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH

W I kwartale 2013 roku nie wystąpiły zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

ZDOLNOŚĆ DO REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DACIE BILANSU

W kwietniu br. Spółka udzieliła pożyczki w kwocie 120 tys. zł spółce zależnej Aussie Development Cyprysowa sp. z o.o.

W dniu 15 maja br. Octava przystąpiła jako komandytariusz do spółki Brilla Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Jasna 1 Spółka Komandytowa („Jasna 1”). Wkład komandytariusza, wniesiony na tym etapie przez Octava do Jasna 1 wynosi 5,1 mln PLN. Octava zamierza zwiększyć swe zaangażowanie finansowe w Jasna 1 do kwoty nie wyższej niż 17,5 mln zł. Przewidywany okres inwestycji w Jasna 1 planowany jest na ok. 1-2 lat.

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

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:

- zaangażowanie w prace nad zmianami studium i warunków zagospodarowania nieruchomości w Konstancinie;
- zakończenie budowy i sprzedaż mieszkań w Chełmie i Lublinie;
- przygotowanie projektu budowy mieszkań na terenie należącym do ADC;
- analiza opcji dla działki w Wałbrzychu z uwzględnieniem możliwości stopniowego jej zagospodarowania;
- analiza innych projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości i ewentualne przeprowadzenie inwestycji.

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

OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

- ryzyka związane z wdrożeniem projektów nieruchomościowych:
 - ryzyka recesji i spadku sprzedaży detalicznej mogą spowodować zmniejszenie zainteresowania potencjalnych najemców wynajmem powierzchni handlowej i biurowej oraz spadkiem osiągalnych cen najmu;
 - bankowe ograniczenia w udzielaniu kredytów mogą skutkować utrudnieniami w finansowaniu projektów deweloperskich;
 - wahania kursu euro mogą wpływać negatywnie na gotowość najemców, wykonawców i banków do zawierania umów w euro;
- ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi:
 - rozbudowana działalność legislacyjna władzy wykonawczej i ustawodawczej, wzmocniona światowymi tendencjami do powiększania zakresu regulacji rynków finansowych może skutkować podniesieniem kosztów i ryzyka funkcjonowania Spółki, a tym samym zmniejszeniem jej rentowności.



Piotr Rymaszewski
Prezes Zarządu

Warszawa, 15 maja 2013 roku