



Prospekt emisyjny akcji spółki OCTAVA NFI S.A. w związku z emisją akcji serii B

Oferujący



IPOPEMA Securities S.A.

Data zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego: 14 czerwca 2007 r.

OFERTA PUBLICZNA AKCJI SERII B JEST PRZEPROWADZANA JEDYNI NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ I POZA JEJ GRANICAMI PROSPEKT NIE STANOWI I NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO OFERTA SPRZEDAŻY LUB SUBSKRYPCJI BĄDŹ ZAPROSZENIA DO NABYCIA LUB SUBSKRYBOWANIA JAKICHKOLWIEK AKCJI EMITENTA. ANI PROSPEKT, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE ZOSTAŁY ZAREJESTROWANE I NIE BYŁY PRZEDMIOTEM ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZĄPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI DYREKTYWY 2003/71/WE LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. AKCJE SERII B NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE LUB SPRZEDAWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ LUB NA RZECZ BĄDŹ NA RACHUNEK OSÓB AMERYKAŃSKICH), Z ZASTRZEŻENIEM OFEROWANIA LUB SPRZEDAŻY NA PODSTAWIE WYŁĄCZEŃ OKREŚLONYCH WE WŁAŚCIWYCH PRZEPISACH PRAWA, W SZCZEGÓLNOŚCI W ART. 4 DYREKTYWY 2003/71/WE LUB W AMERYKAŃSKIEJ USTAWIE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZASIĘGNAĆ INFORMACJI O PRZEPISACH PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH W INNYCH PAŃSTWACH ORAZ STOSOWAĆ SIĘ DO NICH.

SPIS TREŚCI

1.	Podsumowanie	5
1.1.	Wstęp	5
1.2.	Cel, strategia oraz model działania Emitenta	5
1.2.1.	Cel Emitenta	5
1.2.2.	Strategia	6
1.2.3.	Model działania Emitenta	6
1.3.	Czynniki ryzyka	8
1.3.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	8
1.3.2.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta	8
1.4.	Cele emisji	9
1.5.	Rozwodnienie	10
1.6.	Kapitalizacja i zadłużenie	11
1.7.	Podsumowanie informacji finansowych	11
1.8.	Najważniejsze informacje o dopuszczanych do obrotu giełdowych akcjach	13
2.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz dopuszczonymi do obrotu akcjami	14
3.	Oświadczenie osób działających w imieniu Emitenta jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie	23
4.	Opis polityki Emitenta odnośnie do wypłaty dywidendy oraz wszelkich ograniczeń w tym zakresie	24
5.	Wybrane informacje finansowe	25
6.	Analiza sytuacji finansowej i wyników	27
6.1.	Przegląd sytuacji finansowej Emitenta	27
6.2.	Wynik operacyjny	28
6.3.	Zasoby kapitałowe	29
7.	Działalność Emitenta	32
7.1.	Działalność podstawowa	32
7.2.	Informacje o tendencjach	39
7.3.	Główne rynki	39
7.3.1.	Ogólna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i jej wpływ na działalność Emitenta	39
7.3.2.	Segment nieruchomości mieszkaniowych	40
7.3.3.	Segment nieruchomości handlowych	41
7.3.4.	Segment nieruchomości biurowych	42
7.4.	Główni konkurenci	43
7.5.	Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	44
7.6.	Sezonowość	44
7.7.	Główni dostawcy	44
7.8.	Główni odbiorcy	44
7.9.	Umowy zawierane w normalnym toku działalności	44
7.10.	Istotne umowy inne niż zawierane w normalnym toku działalności	46
7.10.1.	Istotne umowy zawarte przez Emitenta	46
7.10.2.	Istotne umowy zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej	50
7.11.	Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych	56
7.12.	Pracownicy	57
7.13.	Badania i rozwój	57
7.14.	Patenty, licencje i znaki towarowe	57
7.14.1.	Patenty i wzory użytkowe	57
7.14.2.	Licencje	58
7.14.3.	Znaki towarowe	58
7.15.	Środki trwałe i ochrona środowiska	58
7.15.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	58
7.15.1.1.	Nieruchomości	58
7.15.1.2.	Ruchomości	59

7.15.2.	Ochrona środowiska	59
7.16.	Postępowania sądowe lub arbitrażowe	59
8.	Informacje o Emitencie	61
8.1.	Historia i rozwój Emitenta	61
8.1.1.	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	61
8.1.2.	Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony, chyba że na czas nieokreślony	61
8.1.3.	Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent	61
8.1.4.	Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta	61
8.2.	Kapitały i papiery wartościowe Emitenta	62
8.2.1.	Kapitał zakładowy	62
8.2.1.1.	Informacje dotyczące wielkości wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta	62
8.2.1.2.	Historyczne dane na temat kapitału zakładowego	62
8.2.2.	Papiery wartościowe Emitenta	63
8.2.2.1.	Akcje, które nie reprezentują kapitału (nie stanowią udziału w kapitale), wskazanie liczby i główne cechy takich akcji	63
8.2.2.2.	Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta	63
8.2.2.3.	Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja	63
8.2.2.4.	Informacje o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego, lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także o ich warunkach ...	63
8.2.2.5.	Informacje o kapitale dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą	63
9.	Informacje o statucie Emitenta	64
9.1.	Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są one określone	64
9.2.	Podsumowanie postanowień umowy, statutu lub regulaminów Emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	64
9.3.	Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji	66
9.3.1.	Prawa o charakterze korporacyjnym	66
9.3.2.	Prawa o charakterze majątkowym	67
9.4.	Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa	67
9.5.	Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich	68
9.6.	Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem	70
9.7.	Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza	70
9.8.	Opis zasad i warunków nałożonych zapisami statutu Spółki, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa ..	70
10.	Struktura organizacyjna	71
10.1.	Opis Grupy Kapitałowej oraz miejsca Emitenta w tej grupie wraz z informacją o istotnych podmiotach zależnych ..	71
10.2.	Informacje o udziałach w innych przedsiębiorstwach	74
11.	Organy Spółki	77
11.1.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla	77
11.1.1.	Dane na temat członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością	77
11.2.	Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	82
11.2.1.	Konflikt interesów	82
11.2.2.	Umowy zawarte odnośnie do powołania członków organów	83
11.2.3.	Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta	83

11.3.	Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla	83
11.3.1.	Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki lub jej podmiotów zależnych.....	83
11.3.2.	Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia.....	84
11.4.	Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego.....	84
11.4.1.	Daty zakończenia obecnej kadencji, okresy sprawowania funkcji	84
11.4.2.	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	85
11.4.3.	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji	85
11.4.4.	Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego	85
12.	Znaczeni akcjonariusze	87
12.1.	Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta.....	87
12.2.	Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Emitenta	87
12.3.	Wskazanie podmiotu dominującego wobec Emitenta lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem	87
12.4.	Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.....	87
13.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	88
13.1.	Umowy zawarte z podmiotami bezpośrednio dominującymi	88
13.2.	Umowy zawarte z podmiotami bezpośrednio zależnymi.....	90
14.	Dokumenty udostępnione do wglądu	93
15.	Informacje dodatkowe	93
15.1.	Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport	93
15.2.	Biegli rewidentzi.....	93
16.	Informacje finansowe.....	94
16.1.	Historyczne informacje finansowe	94
16.2.	Sprawozdania finansowe.....	94
16.3.	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	94
16.4.	Data najnowszych informacji finansowych	94
16.5.	Śródroczne i inne informacje finansowe.....	94
16.6.	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta	94
17.	Oświadczenie o kapitale obrotowym	95
18.	Kapitalizacja i zadłużenie	95
19.	Opis interesów osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę.....	96
19.1.	Doradca Prawny	96
19.2.	Oferujący.....	96
20.	Cele emisji.....	97
21.	Informacje o papierach wartościowych.....	98
21.1.	Opis typu i rodzaju dopuszczanych i oferowanych papierów wartościowych.....	98
21.2.	Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	98
21.3.	Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu	98
21.4.	Waluta emitowanych akcji	98
21.5.	Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z akcjami oraz procedury wykonywania tych praw.....	98
21.5.1.	Prawa o charakterze korporacyjnym	98
21.5.2.	Prawa o charakterze majątkowym.....	100
21.6.	Podstawa prawna emisji akcji.....	104
21.7.	Przewidywana data emisji akcji	106

21.8.	Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia akcji	106
21.8.1.	Ograniczenia wynikające ze Statutu	106
21.8.2.	Obowiązki i ograniczenia wynikające z ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.....	107
21.8.2.1.	Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie	107
21.8.2.2.	Ustawa o Ofercie.....	108
21.8.2.3.	Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.....	113
21.8.2.3.1.	Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	113
21.8.2.3.2.	Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji	114
21.9.	Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu w odniesieniu do akcji.....	114
21.10.	Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego.....	114
21.11.	Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu	115
21.11.1.	Opodatkowanie dochodów z dywidendy	115
21.11.1.1.	Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne	115
21.11.1.2.	Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne	115
21.11.2.	Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji	116
21.11.2.1.	Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne	116
21.11.2.2.	Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne	116
21.11.2.3.	Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży praw do akcji oraz prawa poboru	116
21.11.2.4.	Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	116
21.11.2.5.	Podatek dochodowy od zagranicznych osób fizycznych i prawnych.....	117
21.11.2.6.	Odpowiedzialność płatnika.....	117
22.	Informacje o warunkach oferty	118
22.1.	Warunki i wielkość oferty	118
22.2.	Przewidywany harmonogram Oferty Publicznej	118
22.3.	Cena emisyjna Akcji Serii B.....	118
22.4.	Podmioty uprawnione do udziału w Ofercie Publicznej	118
22.5.	Zasady składania zapisów na Akcje Serii B	118
22.6.	Wpłaty na Akcje Serii B	119
22.7.	Wycofanie zapisu.....	119
22.8.	Przydział Akcji Serii B.....	119
22.9.	Rozliczenie wpłat	120
22.10.	Odstąpienie od Oferty Publicznej	120
22.11.	Dostarczenie akcji.....	120
22.12.	Ogłoszenie wyników Oferty	120
22.13.	Znane Emitentowi zamiary członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta dotyczące uczestnictwa w subskrypcji w ramach oferty Akcji Serii B	120
22.14.	Informacja o znaczącej rozbieżności pomiędzy ceną papierów wartościowych w ofercie publicznej a faktycznymi kosztami gotówkowymi poniesionymi na nabycie papierów wartościowych przez członków organów zarządzających Emitenta	121
22.15.	Plasowanie i gwarantowanie	121
23.	Dopuszczenie Akcji Serii B do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu.....	121
23.1.	Rynek regulowany	121
23.2.	Charakter akcji.....	121
24.	Koszty emisji	121
25.	Rozwodnienie	122
	Załącznik 1 – Definicje i skróty.....	123
	Załącznik 2 – Statut Emitenta	127
	Załącznik 3 – Wykaz odesłań obejmujący wskazanie informacji, których zamieszczenie w Prospekcie Emisyjnym jest wymagane przepisami prawa oraz przedmiotowych dokumentów	135
	Załącznik 4 – Formularz zapisu	137
	Załącznik 5 – Raport z wyceny nieruchomości	138

1. Podsumowanie

Niniejsze podsumowanie powinno być rozumiane jako wprowadzenie do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do Prospektu, skarżący inwestor może na mocy ustawodawstwa państwa członkowskiego Unii Europejskiej mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania. Odpowiedzialność cywilna wiąże te osoby, które sporządziły podsumowanie wraz z jego tłumaczeniem, ale jedynie w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest niedokładne lub niezgodne w zestawieniu z pozostałymi częściami Prospektu.

1.1. Wstęp

Octava NFI S.A. została zawiązana przez Ministra Przekształceń Własnościowych działającego w imieniu Skarbu Państwa i wpisana do Rejestru Handlowego w dniu 31 marca 1995 roku pod nazwą Ósmy Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna. Obecnie Fundusz funkcjonuje pod nazwą Octava NFI S.A. Podstawowym rodzajem jego działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest pozostałe pośrednictwo finansowe gdzie indziej nie sklasyfikowane.

Przedmiotem działalności Funduszu jest:

- 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 punkcie powyżej,
- wykonywanie praw z posiadanych akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi lub objętymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Funduszu.

Fundusz jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Obecna strategia zakłada ograniczenie obszaru inwestycji Funduszu do inwestycji nieruchomościowych. Octava NFI S.A. sprzedała mniejszościowe udziały w dotychczas posiadanych spółkach portfelowych i skupiła się na następujących podmiotach: Legnicka Development S.A., oraz na tzw. Spółkach Konstancińskich: Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o. oraz Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. Legnicka Development S.A. jest obecnie najważniejszą spółką zależną, w której Fundusz posiada 70,39% udziałów. We Wrocławiu podmiot ten realizuje inwestycję budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” (obecnie „Magnolia Park”).

Na dzień 31 grudnia 2006 r., aktywa netto Funduszu wynoszą 130 849 tys. PLN. W 2004 roku fundusz zrealizował przychód z inwestycji na poziomie 3 632 tys. PLN, a w roku 2005 na poziomie 227 tys. PLN. Przychody z inwestycji w 2006 r. wyniosły 6 834 tys. PLN. Fundusz odnotowywał straty na działalności operacyjnej w okresie 2004-2005, odpowiednio w roku 2004 – 12 520 tys. PLN, a w roku 2005 – 5 632 tys. PLN. W 2006 r. Fundusz osiągnął zysk na działalności operacyjnej w wysokości 1 485 tys. PLN. Strata na działalności operacyjnej przełożyła się na stratę netto z działalności Funduszu 10 903 tys. PLN w 2004 r., a w roku 2005 strata netto Funduszu wyniosła 2 321 tys. PLN. Natomiast rok 2006 Fundusz zakończył z zyskiem netto w wysokości 1 612 tys. PLN. Ponoszenie strat w latach 2004-2005 było spowodowane sprzedażą aktywów o wysokiej wartości księgowej, pochodzących jeszcze z Programu Powszechnej Prywatyzacji.

1.2. Cel, strategia oraz model działania Emitenta

1.2.1. Cel Emitenta

Celem Octava NFI S.A. jest osiągnięcie, w średnim okresie, stopy wzrostu wartości jej aktywów netto na poziomie wyższym niż stopa wzrostu aktywów netto osiągana przez fundusze lub spółki nieruchomościowe o porównywalnym profilu ryzyka. Cel ten będzie realizowany w oparciu o portfel inwestycyjny obejmujący w danym momencie nie więcej niż 10 średnich lub dużych projektów nieruchomościowych.

1.2.2. Strategia

W przeciągu ostatnich kilku lat Octava NFI S.A. systematycznie realizowała strategię sprzedaży udziałów w spółkach, które znalazły się w portfelu Funduszu w wyniku Programu Powszechnej Prywatyzacji. Proces ten został ukończony w 2005 r., a wpływy ze sprzedaży aktywów zostały przekazane akcjonariuszom poprzez umorzenie akcji Funduszu. Tym samym Emitent ujednolicił strukturę swoich aktywów, zatrzymując w portfelu wyłącznie pakiety spółek sektora nieruchomości. Od tego też momentu Octava NFI S.A. skupia się na realizacji inwestycji nieruchomościowych.

Zamiarem Emitenta jest aktywne angażowanie się w projekty w obszarze nieruchomości, w szczególności deweloperskie, które pozwolą na osiągnięcie ponadprzeciętnej stopy zwrotu. Fundusz zamierza skoncentrować się na projektach będących aktualnie w fazie realizacji, jak i aktywnie poszukiwać nowych atrakcyjnych przedsięwzięć odpowiadających strategii Funduszu. Inwestycje w projekty nieruchomościowe Emitent będzie prowadził jedynie poprzez spółki celowe, co umożliwi mu zachowanie elastyczności i prostoty inwestycji. Ponadto, w przypadku nieruchomości biurowych i handlowych standardem rynkowym jest obrót udziałami/akcjami spółek posiadających te nieruchomości, a nie samymi nieruchomościami.

W przypadku inwestycji kapitałowych Emitent będzie inwestować w projekty, w których wymagana stopa zwrotu osiągnie nie mniej niż 20-25% rocznie*. W ograniczonym zakresie spółka dopuszcza inwestycje o charakterze dłużnym, w których wymagana stopa zwrotu może być niższa i ustalana będzie z uwzględnieniem poziomu ryzyka wynikającego z ustanowionych zabezpieczeń.

Octava NFI S.A. będzie sprzedawać projekty (spółki), w odniesieniu do których oczekiwany przyrost wartości będzie niższy niż przyjęta przez Fundusz wymagana stopa zwrotu. W szczególności oznacza to, iż w sytuacji gdy Emitent stwierdzi, iż możliwości aktywnego kreowania przyrostu wartości projektu na wymaganym poziomie (np. poprzez budowę, rozbudowę, komercjalizację, repozycjonowanie lub rekomercjalizację nieruchomości) są wyczerpane, zamiarem Emitenta będzie zbycie akcji lub udziałów spółki, która prowadziła dany projekt. Wpływy uzyskane ze sprzedaży projektów będą reinwestowane w nowe projekty pozwalające na aktywne tworzenie wartości.

Głównym celem inwestycyjnym Emitenta będą średnie i duże projekty obejmujące budowę powierzchni o przeznaczeniu handlowym, mieszkaniowym oraz biurowym. Fundusz nie wyklucza inwestycji w projekty o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem inwestycji będą zarówno projekty o charakterze czysto deweloperskim (tzw. „green field”, obejmujące budowę całkowicie nowych obiektów), jak i projekty polegające na przebudowie i „repozycjonowaniu” nieruchomości.

Fundusz dopuszcza przedsięwzięcia typu joint venture z właścicielami gruntów lub, w przypadku projektów o dużej skali, z partnerami finansowymi. W każdym przypadku Emitent będzie występował jako inwestor aktywny.

Strategia realizacji celu opiera się na wyborze unikalnych (pod względem lokalizacji i możliwości urbanistycznych) nieruchomości oraz na tworzeniu operacyjnej i finansowej relacji z partnerem odpowiedzialnym za realizację danego projektu [zwanym dalej Deweloperem]. Octava NFI S.A. będzie oczekiwał, że Deweloper kapitałowo zaangażuje się w projekt.

W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z konkretnym Deweloperem projekt może być realizowany w oparciu o odrębne umowy z „project managerem” (odpowiedzialnym za dokumentację techniczną oraz prowadzenie procesu budowlanego) i agentem nieruchomościowym (odpowiedzialnym za komercjalizację i/lub sprzedaż projektu). W takich przypadkach Spółka zapewni wprowadzenie do spółki celowej profesjonalnego zarządu odpowiedzialnego za bieżącą działalność operacyjną przy projekcie.

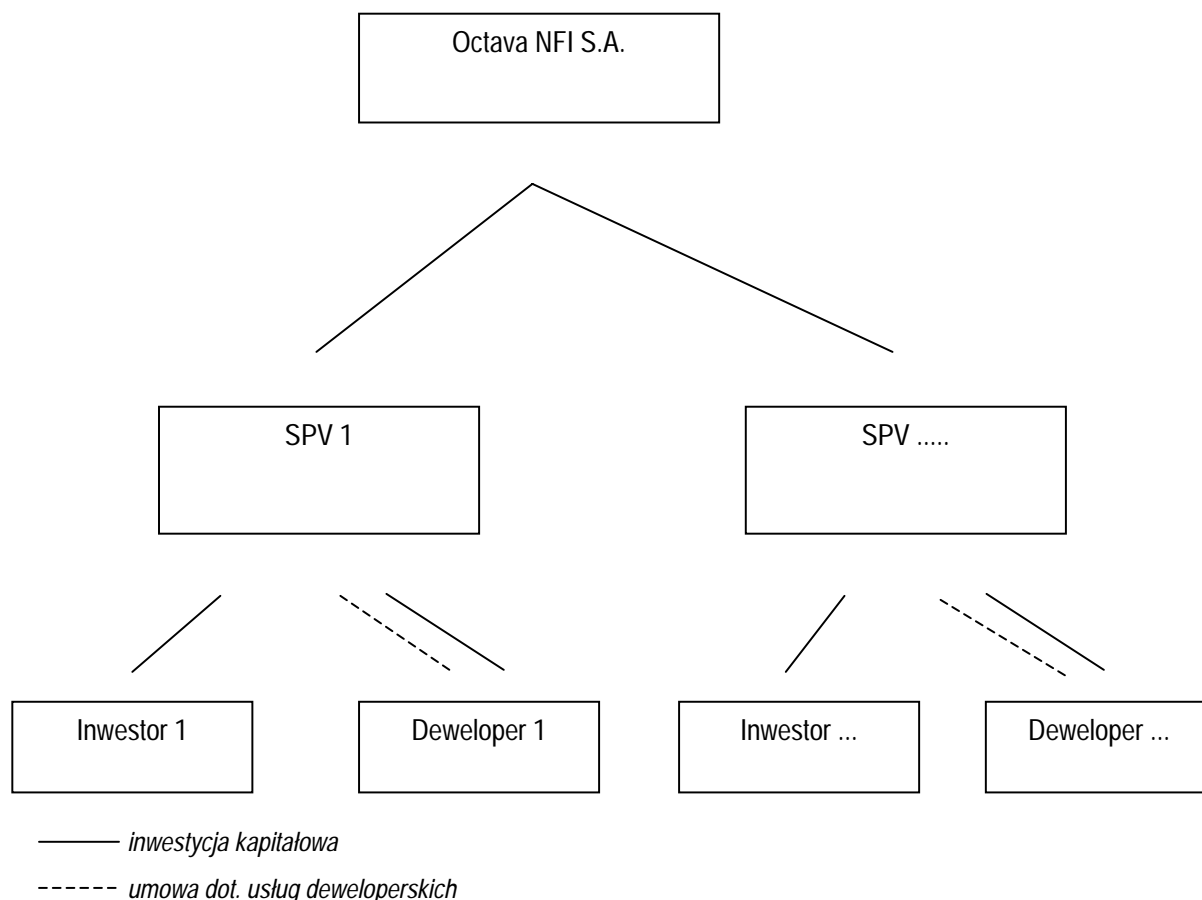
W przypadku pojawienia się atrakcyjnych projektów inwestycyjnych na zagranicznych rynkach nieruchomości, w szczególności w krajach Europy Środkowej i Wschodniej, Emitent nie wyklucza poszerzenia geograficznej skali swojej aktywności o tego typu przedsięwzięcia. Należy jednak zaznaczyć, że podstawowym obszarem działania Funduszu pozostaje polski rynek nieruchomości.

1.2.3. Model działania Emitenta

Emitent działa w oparciu o wąski zespół ludzi, który podejmuje decyzje inwestycyjne oraz w sposób aktywny zarządza portfelem inwestycyjnym. Cała działalność operacyjna związana z realizacją poszczególnych projektów nieruchomościowych jest prowadzona na poziomie spółki celowej [SPV], w której dany projekt się znajduje. Wszystkie koszty i przychody przypisane do danego projektu realizowane są na poziomie SPV.

*Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia wymaganej stopy zwrotu na tym poziomie, ani w stosunku do pojedynczego projektu, ani w odniesieniu do części lub całości portfela inwestycyjnego. Stopa zwrotu z inwestycji będzie obliczona w modelu finansowym projektu (stanowiącym podstawę decyzji inwestycyjnej) przy wykorzystaniu założeń finansowych określonych w oparciu o najlepszą wiedzę i doświadczenie pracowników Funduszu, Firmy Zarządzającej i współpracujących przy projekcie partnerów.

Poniższy schemat obrazuje ogólny model działania Spółki



Firma Zarządzająca i pracownicy Funduszu odpowiadają za:

- nadzór nad zawarciem przez spółkę celową projektu umów regulujących relację z Deweloperem lub innymi podmiotami odpowiedzialnymi za realizację projektu,
- współtworzenie strategii realizacji projektu,
- aktywne wsparcie realizacji projektu (w szczególności w zakresie zapewnienia finansowania),
- bieżący nadzór nad realizacją strategii projektu.

Deweloper odpowiada za:

- bieżącą działalność operacyjną na poziomie spółki celowej,
- prowadzenie i koordynację wszelkich prac związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- znaczący udział w zapewnieniu finansowania dla projektu,
- prowadzenie i koordynację wszelkich prac związanych z zawarciem umów z wykonawcami projektu,
- prowadzenie i koordynacja wszelkich prac związanych z wykonaniem projektu budowlanego,
- przygotowanie i wdrożenie strategii marketingu, komercjalizacji i/lub sprzedaży wybudowanych obiektów.

Przykładem działania tego modelu jest prowadzony obecnie projekt Legnicka Development S.A. W tym projekcie funkcję partnera-dewelopera pełni grupa LHBV (obejmująca spółkę operacyjną Redis Devco), zaś inwestorem dostarczającym kapitał konieczny do domknięcia finansowania dłużnego jest Manchester Securities Corporation. LHBV uczestniczył w finansowaniu LDSA oraz, na podstawie umowy deweloperskiej odpowiada za realizację i uruchomienie projektu Galerii Handlowej. LHBV nabył 4,6% akcji LDSA (w zamian za wkład kapitałowy) oraz jest uprawniony do nabycia

dotychczasowych 5,5% (jako wynagrodzenie za doprowadzenie do otwarcia centrum handlowego i osiągnięcia określonego poziomu przychodów netto z najmu powierzchni handlowej).

Redis Devco, z którą LDSA zawarła umowę deweloperską, zatrudnia obecnie 20 pracowników, w tym architektów, inżynierów oraz osoby odpowiedzialne za komercjalizację i finanse. Fundusz dopuszcza możliwość podpisania z Redis Devco nowej umowy deweloperskiej na prowadzenie projektu rozbudowy terenów wokół Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Bazując na dotychczasowych, pozytywnych doświadczeniach w zakresie współpracy z LHBV/Redis/Devco Fundusz planuje poszerzenie tej współpracy także przy innych projektach deweloperskich.

Na terenie Polski działa wiele innych firm posiadających zdolność do prowadzenia projektów deweloperskich. Należą do nich m.in. BEG Ingenierie, EC Harris, Bovis Lend Lease, Arup. Działa także wielu agentów nieruchomościowych takich jak Jones Lang Lasalle, Knight Frank, DTZ, Colliers Int'l, CBRE, Reas Consulting, Emmerson. Spółka może współpracować przy projektach z LHBV lub wymienionymi powyżej, a także innymi partnerami.

1.3. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej każdy przyszły nabywca akcji Emitenta oferowanych na podstawie Prospektu powinien starannie przeanalizować informacje w nim zawarte, a w szczególności przedstawione poniżej czynniki ryzyka. Szczegółowy opis wymienionych poniżej czynników ryzyka znajduje się w części „Czynniki ryzyka” Prospektu.

1.3.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

- (1) Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżenia oraz brakiem planów zagospodarowania przestrzennego
- (2) Ryzyko związane z finansowaniem projektów nieruchomościowych
- (3) Ryzyko związane ze współpracą z Deweloperem
- (4) Ryzyko związane z umowami zawieranymi z wykonawcami i podwykonawcami robót budowlanych
- (5) Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z Prawa Ochrony Środowiska
- (6) Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów
- (7) Ryzyko rynkowe
- (8) Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości
- (9) Ryzyko związane ze zmianą kosztów projektów
- (10) Ryzyko związane z kadrą menedżerską
- (11) Ryzyko związane z poziomem koncentracji portfela inwestycyjnego
- (12) Ryzyko związane z cyklem realizacji projektów
- (13) Ryzyko związane z polityką inwestycyjną Emitenta
- (14) Ryzyko wyceny wartości portfela inwestycyjnego Emitenta
- (15) Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta
- (16) Ryzyko związane z umową o zarządzanie
- (17) Ryzyko związane z sytuacją finansową Emitenta
- (18) Ryzyko związane z uzależnieniem Legnicka Development S.A. od Umowy Kredytu Konsorcjalnego i umowy generalnego wykonawstwa zawartej z Warbud S.A.
- (19) Ryzyko związane z udzielonym poręczeniem za dług Legnicka Development S.A.

1.3.2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Emitenta

- (20) Ryzyko ekonomiczne i polityczne
- (21) Ryzyko związane z konkurencją i możliwością pozyskania nowych projektów inwestycyjnych
- (22) Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

- (23) Ryzyko polityki podatkowej
- (24) Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych
- (25) Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane
- (26) Ryzyko związane z roszczeniami reprivatyzacyjnymi
- (27) Ryzyko związane z możliwością wyłączenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne
- (28) Ryzyko związane z poziomem kursów walutowych
- (29) Ryzyko związane z możliwością wniesienia powództwa o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B
- (30) Ryzyko odstąpienia od Oferty lub jej przełożenia
- (31) Ryzyko niedojścia Oferty do skutku
- (32) Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji Serii B
- (33) Ryzyko związane z niewprowadzeniem Akcji Serii B do obrotu na rynku regulowanym
- (34) Ryzyko płynności rynku i wahań cen akcji
- (35) Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym
- (36) Ryzyko wynikające z art. 16, art. 17 i art. 18 Ustawy o Ofercie
- (37) Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez Komisję Nadzoru Finansowego kar administracyjnych

1.4. Cele emisji

W ramach oferty publicznej Akcji Serii B, Emitent planuje emisję od 60 176 270 do 120 352 540 akcji. Przy cenie emisyjnej na poziomie 0,60 zł wartość emisji wyniesie od 36 106 tys. PLN do 72 211 tys. PLN. Po uwzględnieniu szacowanych kosztów emisji w wysokości 550 tys. PLN przybliżone wpływy netto z emisji osiągną od 35 556 tys. PLN do 71 661 tys. PLN.

Zgodnie ze strategią Octava NFI S.A., środki pozyskane w wyniku oferty planuje się przeznaczyć przede wszystkim na realizację projektów znajdujących się w portfelu Funduszu oraz zaangażowanie się w nowe projekty deweloperskie. Planuje się, iż około 30 000 tys. zł wpływów z emisji posłuży bezpośrednio do przygotowania posiadanych przez Spółki Zależne gruntów do rozbudowy oraz na pokrycie kosztów własnych Emitenta. Będą to głównie koszty architektów, inżynierów, przygotowania analiz (m.in. geodezyjnych, wykonalności), scalenia i podziału gruntów, przeprowadzenia badań środowiskowych, wyburzania, wycinki drzew, a także koszty związane z uzyskaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji oraz inne koszty przygotowania inwestycji. Pozostałe środki pozyskane z emisji Akcji Serii B posłużą do sfinansowania nowych inwestycji nieruchomościowych Emitenta. Pozostałe środki finansowe niezbędne do prowadzenia inwestycji deweloperskich będą pozyskane od potencjalnych partnerów/współinwestorów oraz w formie długu, przez Emitenta lub Spółki Zależne, będące właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości.

Emitent nie planuje wykorzystania środków pozyskanych z emisji akcji serii B w celu spłaty kredytu budowlanego zaciągniętego przez LDSA bądź na pokrycie kosztów prowadzonej inwestycji. Na dzień przygotowania Prospektu LDSA posiada zabezpieczone umowami finansowanie całej inwestycji związanej z budową centrum handlowego. Niemniej, Emitent dopuszcza, do czasu zakończenia budowy, przeznaczenie części wpływów z emisji Akcji Serii B na zabezpieczenie poręczenia, jakiego Emitent udzielił na rzecz LDSA w kwocie EURO 2 mln, przy równoczesnej rezygnacji z pożyczki od spółki Manchester, która obecnie służy jako zabezpieczenie udzielonego poręczenia. Ponadto, w nadzwyczajnych i obecnie nieprzewidzianych sytuacjach powodujących wzrost zapotrzebowania, przez LDSA, w związku z prowadzoną budową, na środki pieniężne, do czasu uzyskania finansowania bankowego Emitent nie może wykluczyć wykorzystania części środków z emisji do pomostowego sfinansowania projektu.

Z uwagi na fakt, iż postęp w realizacji poszczególnych inwestycji znajdujących się obecnie w portfelu Funduszu uzależniony jest od terminów wydania oraz treści szeregu decyzji przez organy administracji publicznej, które pozostają poza kontrolą Emitenta, Octava NFI S.A. nie jest w stanie obecnie precyzyjnie określić, na które z obecnie prowadzonych inwestycji zostaną przeznaczone środki pozyskane w ofercie publicznej Akcji Serii B.

Zwraca się także uwagę inwestorów, że Emitent nie może w tej chwili ostatecznie określić całkowitych kosztów aktualnie realizowanych projektów deweloperskich. Wynika to z faktu, iż w przypadku planowanych projektów nie zostały wydane

kluczowe rozstrzygnięcia administracyjne określające w szczególności intensywność oraz charakter dopuszczalnej zabudowy. Ponadto charakter prowadzonych przez Emitenta projektów wymaga, aby ich realizacja odbywała się w kilku etapach rozłożonych na szereg lat. Biorąc pod uwagę bieżącą sytuację na rynku usług oraz materiałów budowlanych, ustalenie kosztów budowy obiektów, które będą realizowane za kilka lat, nie jest możliwe, a ewentualne szacunki mogą być mylące. W związku z tym nie jest obecnie możliwe precyzyjne określenie wielkości nakładów, jakie Emitent będzie musiał ponieść na realizację planowanych inwestycji.

Obecnie Emitent analizuje nowe projekty nieruchomościowe, których zakup miałby zostać sfinansowany środkami pozyskanymi z emisji Akcji Serii B. Do czasu zainwestowania pozyskanych z emisji środków w projekty nieruchomościowe fundusze te zostaną ulokowane w bezpieczne, dłużne papiery wartościowe lub zdeponowane na lokatach bankowych.

Emitent posiada odpowiednie doświadczenie oraz zasoby ludzkie niezbędne do zrealizowania zakładanych celów emisji.

1.5. Rozwodnienie

Nowa emisja Akcji Serii B jest skierowana tylko do Akcjonariuszy na dzień 15 lutego 2007 r. W konsekwencji, rozwodnienie może dotyczyć tej grupy Akcjonariuszy, którzy nie zdecydują się na objęcie akcji nowej emisji. Natomiast udziały Akcjonariuszy na dzień 15 lutego 2007 r., obejmujących akcje nowej emisji, jako grupy nie zostaną rozwodnione, zważywszy na ograniczony krąg odbiorców, do których oferta jest skierowana.

W tabeli poniżej przedstawiono sytuację rozwodnienia, jeśli w Ofercie wzięliby udział jedynie znaczący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji przed Ofertą	Udział w kapitale i głosach przed Ofertą	Liczba akcji po Ofercie	Udział w kapitale i głosach po Ofercie
Elliott International, L.P i Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:	5 956 157	49,49%	65 517 727	80,81%
(i) <i>Manchester Securities Corporation</i>	3 629 049	30,15%	39 919 539	49,24%
(ii) <i>Senato Holdings Limited</i>	1 604 696	13,33%	17 651 656	21,77%
(iii) <i>NIF Fund Investments (Cyprus) Limited</i>	722 412	6,00%	7 946 532	9,80%
PZU Życie S.A.*	630 000	5,23%	6 930 000	8,55%
PZU S.A.*	318 000	2,64%	3 498 000	4,31%
Pozostali	5 131 097	42,63%	5 131 097	6,33%
Razem	12 035 254	100%	81 076 824	100%

*Dane uzyskane na podstawie świadectw depozytowych złożonych przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem zwołanym na dzień 13 grudnia 2006 r., a zakończonym w dniu 11 stycznia 2007r. Zarządzającym pakietem akcji należących do PZU Życie S.A. i PZU S.A. jest PZU Asset Management S.A. na podstawie Umów o zarządzanie pakietem papierów wartościowych

1.6. Kapitalizacja i zadłużenie

Dane finansowe, prezentujące wartość kapitału własnego oraz zadłużenia zostały ustalone w oparciu o niezbadane skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej OCTAVA NFI S.A. na dzień 31 marca 2007 r.

Stan na 31 marca 2007 r. (w tys. PLN) – dane nieaudytowane	
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (zobowiązania krótkoterminowe)	176.174
– gwarantowane	-
– zabezpieczone*	146.649
– niegwarantowane/niezabezpieczone	29.529
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	11.632
– gwarantowane	
– zabezpieczone*	
– niegwarantowane/niezabezpieczone	11.632
Kapitał własny	94.744
– kapitał zakładowy	1.204
– kapitał zapasowy	38.425
– kapitał z aktualizacji wyceny	-
– zysk (strata) z lat ubiegłych	55.481
– zysk (strata) netto	(366)
OGÓŁEM	282.550
A. Środki pieniężne	12.981
B. Ekwivalenty środków pieniężnych	-
C. Papiery wartościowe	-
D. Płynność (A+B+C)	12.981
E. Bieżące należności	15.667
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach (zabezpieczone)	146.649
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	-
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe (niegwarantowane/niezabezpieczone)	-
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	146.649
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	118.001
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe (zabezpieczone)	-
L. Wyemitowane obligacje	-
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki (niegwarantowane/niezabezpieczone)	1.081
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	1.081
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	119.082

*Zabezpieczeniem kredytów bankowych są hipoteki

1.7. Podsumowanie informacji finansowych

Informacje finansowe za lata 2004, 2005, 2006 oraz za I kw. 2007 i dane porównywalne za I kw. 2006 r. zostały sporządzone w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i są sprawozdaniem skonsolidowanym.

Prospekt Emisyjny OCTAVA NFI S.A.

Podstawowe dane z rachunku wyników i bilansu Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	I kw. 2007	I kw. 2006
Przychody z inwestycji	6 834	504	3 632	621	(23)
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	6 530	16	(240)	576	(54)
Koszty operacyjne	(5 580)	(6 497)	(16 978)	(993)	(1 641)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 485	(5 355)	(12 520)	(311)	(1 512)
Zysk (strata) netto	1 612	(2 044)	(10 903)	(410)	456
Aktywa razem	273 195	123 397	124 887	318 245	186 700
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	142 346	26 915	21 991	187 806	53 372
Zobowiązania długoterminowe	11 589	17 251	15 201	11 632	33 516
Zobowiązania krótkoterminowe	130 757	9 664	6 790	176 174	19 856
Kapitał własny (aktywa netto)	130 849	96 482	102 896	130 439	133 328
Kapitał zakładowy	1 204	1 204	2 407	1 204	1 204
Liczba akcji (w szt.)	12 035 254	12 035 254	24 070 503	12 035 254	12 035 254
Zysk (strata) na 1 akcję zwykłą (w zł)	0,13	(0,17)	(0,45)	(0,03)	0,04

Podstawowe wskaźniki Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007	31.03.2006
Rentowność na działalności operacyjnej	21,0%	- 468,9%	-280,8%	-45,6%	-1172,1%
Rentowność netto	22,8%	-178,9%	-244,6%	-60,1%	353,5%
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	1,2%	-2,1%	-10,6%	-	-
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	0,6%	-1,6%	-8,7%	-	-

Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki

- rentowność na działalności operacyjnej – wynik operacyjny/(przychody z inwestycji+ pozostałe przychody operacyjne),
- rentowność netto – wynik netto/(przychody z inwestycji + pozostałe przychody operacyjne),
- stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE) – wynik netto/wartość kapitałów własnych na koniec okresu,
- stopa zwrotu z aktywów (ROA) – wynik netto/wartość aktywów na koniec okresu.

1.8. Najważniejsze informacje o dopuszczanych do obrotu giełdowego akcjach

Emitent	Narodowy Fundusz Inwestycyjny „Octava” Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000038064.	
Oferujący	Podmiotem oferującym Akcje Serii B jest IPOPEMA Securities S.A.	
Akcje oferowane	Emisja Akcji Serii B skierowana jest wyłącznie do akcjonariuszy Emitenta, którzy posiadali jego akcje w dniu 15 lutego 2007 r. Akcje Nowej Emisji będą mogły być obejmowane proporcjonalnie do udziału w spółce w ww. Dniu Ustalenia Praw – w szczególności za każdą posiadaną akcję spółki inwestor będzie mógł subskrybować 10 Akcji Serii B.	
Wielkość emisji	W ramach Oferty Publicznej oferowanych jest 120 352 540 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda, przy czym emisja dojdzie do skutku w przypadku objęcia co najmniej 60 176 270 akcji.	
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Akcji Serii B wynosi 0,60 zł.	
Terminy Oferty Publicznej	15 lutego 2007 r. –	Dzień ustalenia prawa dotychczasowych akcjonariuszy do nabycia Akcji Serii B
	25 czerwca 2007 r. –	Początek okresu przyjmowania zapisów
	29 czerwca 2007 r. –	Koniec okresu przyjmowania zapisów
	10 lipca 2007 r. –	Planowany termin przydziału Akcji Serii B i zakończenia Oferty Publicznej
Miejsce zapisów	Zapisy na Akcje Serii B osoby uprawnione powinny składać w POK biur/domów maklerskich, w których na rachunkach papierów wartościowych zapisane mają w chwili składania zapisów prawa nabycia Akcji serii B.	
Przydział Akcji	Podstawę przydziału Akcji Serii B stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony zapis – zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie. Akcje Serii B przydzielone zostaną inwestorom w liczbie wynikającej ze złożonego zapisu, z zastrzeżeniem ich prawidłowego subskrybowania zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie.	
Charakter Akcji	Akcje Serii B nie są uprzywilejowane, a także nie istnieją ograniczenia w ich zbywalności. Z Akcjami Serii B nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych.	
Rynek notowań	Zamiarem Emitenta jest dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii B do obrotu na GPW w trybie asymilacji z pozostałymi akcjami Emitenta notowanymi na Giełdzie. Dotychczas w obrocie na GPW znajdują się 12 035 254 akcje serii A, które oznaczone są w KDPW kodem PLNFI0800016.	
Prawo do dywidendy	Akcje Serii B uczestniczyć będą w dywidendzie, począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2006, to jest od dnia 1 stycznia 2006 roku.	

2. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz dopuszczonymi do obrotu akcjami

2.1. Czynniki związane z działalnością Emitenta

W chwili obecnej podstawowym przedmiotem działalności Funduszu jest działalność związana z inwestycjami na rynku nieruchomości i prowadzeniem projektów deweloperskich. Spółki zależne Funduszu występują jako wiodący inwestorzy w prowadzonych projektach i tym samym, w proporcji do swojego zaangażowania kapitałowego, są wystawione na różne rodzaje ryzyk związanych z tymi projektami.

Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych, możliwością ich zaskarżania oraz brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

Działalność deweloperska prowadzona przez Grupę wymaga uzyskiwania licznych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację projektów budowlanych, takich jak m.in. decyzje w sprawie lokalizacji inwestycji, decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy (w przypadku braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwoleń na budowę, pozwoleń na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

Z obowiązkiem uzyskania ww. decyzji administracyjnych wiąże się ryzyko niemożności bądź znacznego opóźnienia realizacji projektów budowlanych w przypadku nieuzyskania takich decyzji lub długotrwałego postępowania w sprawie ich wydania.

Ponadto, Emitent nie może wykluczyć ryzyka zaskarżania wydanych decyzji przez strony postępowań administracyjnych lub ich uchylenia, co negatywnie wpływałoby na zdolność dalszego prowadzenia lub zakończenia bieżących projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Dodatkowo istnieje ryzyko niemożności realizacji projektów budowlanych na obszarach, gdzie nie przyjęto planów zagospodarowania przestrzennego i gdzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania została uniemożliwiona bądź znacząco ograniczona.

Ryzyko związane z finansowaniem projektów nieruchomościowych

Ryzyko to wynika z realizacji inwestycji za pośrednictwem spółek celowych oraz z warunków, na których spółka będąca właścicielem inwestycji uzyska finansowanie projektu. Standardem przy projektach nieruchomościowych jest korzystanie z finansowania dłużnego na istotnym poziomie, co może wiązać się z ryzykiem wzrostu stóp procentowych i wzrostu kosztów obsługi długu. W skrajnym przypadku spółka realizująca inwestycję może nie być w stanie obsługiwać zadłużenia. W związku z tym, w przypadku naruszenia warunków umów kredytowych zapewniających finansowanie projektów budowlanych istnieje ryzyko przejęcia przez kredytodawców majątku spółek z Grupy, stanowiących zabezpieczenie spłaty otrzymanych kredytów. Może to mieć znaczący wpływ na wartość aktywów netto Funduszu i jego wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze współpracą z Deweloperem

Ryzyko to obejmuje jakość współpracy z Deweloperem i jego zdolność do prowadzenia i dostarczenia projektu. Jest ono funkcją doboru Dewelopera i/lub innych partnerów do pracy przy projekcie, jakości umowy wynegocjowanej przez Spółkę z Deweloperem oraz zapewnienia przez Dewelopera właściwego zespołu profesjonalistów i menedżerów odpowiedzialnych za realizację projektu. Emitent będzie się starał zapewnić, aby interes ekonomiczny Dewelopera lub innych kluczowych partnerów pracujących przy projekcie był zbieżny z celami inwestycyjnymi Emitenta.

Ryzyko związane z umowami zawieranymi z wykonawcami i podwykonawcami robót budowlanych

W ramach realizacji projektów deweloperskich Grupa korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających podwykonawców. Emitent nie może wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców Emitent nie może wykluczyć ryzyka związanego z niemożnością zapłaty tego wynagrodzenia przez wykonawcę i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Spółki bądź jej Spółki Zależnej jako inwestora. Powyższe ryzyko będzie ograniczane poprzez wydzielanie każdego projektu w odrębną spółkę oraz monitoring płatności na rzecz podwykonawców.

Zwraca się uwagę, że ryzyko to dotyczy w szczególności projektu związanego z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” mającego istotne znaczenie dla przyszłych przychodów Emitenta. Legnicka Development S.A. zawarła bowiem umowę generalnego wykonawstwa z Warbud S.A., zaś spółka ta zawarła umowy z podwykonawcami. W przypadku zatem niewypłacenia przez Warbud S.A. wynagrodzenia na rzecz podwykonawców podmiotem zobowiązanym do jego zapłaty będzie Legnicka Development S.A. W celu ograniczenia ww. ryzyka prowadzona jest bieżąca weryfikacja płatności dokonywanych przez generalnego wykonawcę na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z Prawa Ochrony Środowiska

Zgodnie z przepisami Prawa Ochrony Środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Nie można wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez Grupę nie zostanie ona zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu minimalizacji tego ryzyka Grupa zamierza przeprowadzać analizy techniczne oraz prawne gruntów wybranych pod przyszłe projekty deweloperskie.

Ryzyko związane z jakością nabywanych gruntów

Ryzyko to obejmuje nieprzewidziane sytuacje, w których mimo wstępnej analizy technicznej nabywanego gruntu w trakcie realizacji projektu okaże się, że występują wody gruntowe, grunty są niestabilne lub odkryte zostaną znaleziska archeologiczne, niewybuchy lub powstaną inne nieprzewidziane sytuacje. Sytuacje takie mogą spowodować istotny wzrost kosztów projektu bądź uniemożliwić jego prowadzenie, co w konsekwencji może mieć wpływ na wyniki finansowe Funduszu oraz wycenę jego aktywów.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko to obejmuje wszelkie ryzyka związane z koniunkturą na rynku nieruchomości. Ryzyka te są funkcją popytu na budowaną nieruchomość oraz podaży konkurencyjnych nieruchomości na danym rynku geograficznym. W przypadku realizacji przez konkurencję na danym rynku inwestycji nieruchomościowych o podobnym profilu i przeznaczeniu może okazać się, iż nieruchomości będące w posiadaniu Grupy są mniej atrakcyjne od obiektów konkurencji, a przez to mają niższą wartość. Tym samym istnieje ryzyko nieuzyskania zakładanych wpływów z najmu lub sprzedaży mieszkań, lokali biurowych i handlowych. W rezultacie może to doprowadzić do obniżenia wartości aktywów Funduszu bądź poziomu realizowanych zysków.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości

Ryzyko to obejmuje sytuacje, w których nieruchomości nabywane przez spółki z Grupy Kapitałowej są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich. Istnienie wad prawnych, o których mowa powyżej, wiąże się z możliwością dochodzenia wobec Emitenta bądź innych spółek z Grupy Kapitałowej roszczeń dotyczących takich nieruchomości. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa zamierza przeprowadzać badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów projektów

W trakcie wdrażania projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost budżetowanych kosztów projektu. Wzrost ten może nastąpić w wyniku zmiany projektu budowlanego, wzrostu kosztów materiałów, wzrostu kosztów robocizny, wzrostu kosztów prac podwykonawczych, wzrostu opłat z tytułu użytkowania gruntów/obiektów, wzrostu podatków i innych opłat natury administracyjnej. W efekcie tych zdarzeń Fundusz może nie osiągnąć zakładanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych.

Ryzyko związane z kadrą menedżerską

Ryzyko to obejmuje ryzyko pozyskania wysokiej jakości kadry menedżerskiej oraz ryzyko jej utraty. Ryzyka te występują na poziomie Funduszu, Firmy Zarządzającej, spółek portfelowych, poszczególnych projektów, w spółkach partnerów Funduszu oraz wśród wykonawców i podwykonawców projektu. W przypadku wszystkich tych podmiotów skutkiem odejścia kluczowej kadry, odpowiedzialnej za prowadzenie projektów i kreowanie wartości może być zagrożenie dla tej wartości, jak i ryzyko nieosiągnięcia oczekiwanego przez akcjonariuszy Funduszu wzrostu. Wszelkie utrudnienia przy pozyskiwaniu wysokiej jakości kadry przez spółki portfelowe oraz partnerów współpracujących przy projektach Funduszu także może mieć wpływ na osiąganie optymalnych wyników.

Ryzyko związane z poziomem koncentracji portfela inwestycyjnego

Posiadanie kilku projektów w portfelu Funduszu powoduje, że występowanie problemów w jednym projekcie może znacząco zagrozić wartości aktywów całego Funduszu. W chwili obecnej wartość Funduszu koncentruje się w części projektu LDSA związanej z budową galerii handlowej. Fundusz podejmuje działania, aby wydzielić z LDSA grunty pozwalające na prowadzenie dodatkowo dwóch dużych projektów deweloperskich. Jednak Emitent zwraca uwagę na to, że do czasu zwiększenia liczby prowadzonych projektów ryzyko związane z poziomem koncentracji portfela nie zostanie istotnie zmniejszone.

Ryzyko związane z cyklem realizacji projektów

W związku z tym, że Emitent realizuje projekty średnich i dużych rozmiarów, występuje ryzyko wydłużonego procesu realizacji projektów. Duże projekty są z natury rzeczy bardziej skomplikowane niż projekty obejmujące budowę pojedynczych obiektów. Wiążą się one z koniecznością podjęcia większej liczby czynności i uzyskania większej liczby decyzji administracyjnych. Tym samym opóźnienia powstałe przy jednym projekcie mogą mieć relatywnie duży wpływ na czas realizacji wartości w całym portfelu.

Ryzyko związane z polityką inwestycyjną Emitenta

Zgodnie z przyjętą strategią Emitent będzie poszukiwał potencjalnych projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości, głównie w Polsce. W zakresie polityki inwestycyjnej Octava NFI S.A. kieruje się następującymi kryteriami doboru:

- ponadprzeciętna oczekiwana stopa zwrotu z inwestycji,
- znaczące projekty o zabudowie mieszanej,
- projekty wymagające innowacyjnego finansowania.

Uzyskanie zakładanej ponadprzeciętnej stopy zwrotu wiąże się z ryzykiem inwestycyjnym zarówno po stronie doboru przedmiotów inwestycyjnych, jak i umiejętności zrealizowania zysków kapitałowych w odpowiednim czasie. Aby ograniczyć tego typu ryzyko, Octava NFI S.A. dochowa staranności przy doborze spółek do swojego portfela, przy doborze partnerów inwestycyjnych oraz przy nadzorze wdrażanych projektów. Zwraca się jednak uwagę inwestorów, iż zazwyczaj osiąganie wyższych od przeciętnych stóp zwrotu wiąże się z podwyższonym ryzykiem, co w połączeniu ze stosunkowo nieznaczną liczbą projektów realizowanych przez Fundusz i istotną wartością pojedynczej inwestycji w stosunku do wartości całości portfela Funduszu, powoduje podwyższenie ryzyka związanego z inwestowaniem w akcje Emitenta.

Zwraca się uwagę na ograniczenia wynikające ze Statutu, dotyczące inwestowania przez Fundusz bezpośrednio w nieruchomości lub w akcje spółek zajmujących się głównie inwestowaniem w nieruchomości. Intencją Zarządu jest przedstawienie wniosku o podjęcie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu uchwały w sprawie zmiany Statutu znoszącej to ograniczenie. Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie narusza ww. ograniczenia z uwagi na fakt, że nie posiada bezpośrednio jakichkolwiek nieruchomości, zaś część akcji Legnicka Development S.A. stanowiła przedmiot wkładu niepieniężnego, wniesionego przez Skarb Państwa w ramach Programu Powszechnej Prywatyzacji, a część została nabyta przez Emitenta w ramach restrukturyzacji majątkowej ww. spółki, a zatem zastosowanie ma wyłączenie przewidziane art. 8.8 Statutu.

Ryzyko wyceny wartości portfela inwestycyjnego Emitenta

Wartość akcji Emitenta będzie ściśle skorelowana z wartością spółek wchodzących w skład jego portfela inwestycyjnego. Istnieje ryzyko wyceny spółek oraz posiadanych przez nie aktywów nieruchomościowych przez Fundusz i Firmę Zarządzającą w sposób, który może spowodować, że wartości spółek portfelowych ujawniane w bilansie Funduszu są zawyżone lub zaniżone. Ryzyko to powstaje w związku z doбором metodologii wyceny oraz przyjętymi przy wycenie założeniami, jak i odzwierciedleniem tej wyceny w sprawozdaniach finansowych Funduszu. Ponadto na wartość aktywów nieruchomościowych w portfelu Funduszu mogą mieć wpływ wahania cen na rynku nieruchomości. Może to mieć istotny wpływ na wycenę akcji Funduszu notowanych na GPW.

W celu ograniczenia tego ryzyka Fundusz zamierza raz do roku weryfikować bilansową wartość swoich aktywów nieruchomościowych, zlecając wycenę ich głównych składników zewnętrznemu podmiotowi.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta

W przypadku objęcia przez Grupę Kapitałową Elliott w ramach Emisji Akcji Serii B w liczbie zapewniającej zachowanie co najmniej 49,49% kapitału zakładowego Emitenta i takiego samego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, pozostanie ona podmiotem dominującym wobec Emitenta i będzie dalej posiadać decydujący wpływ na jego działalność.

W związku z powyższym inwestorzy obejmujący Akcje Serii B powinni wziąć pod uwagę ryzyko ograniczonego wpływu na decyzje podejmowane przez Walne Zgromadzenie oraz na działalność Emitenta.

Ryzyko związane z umową o zarządzanie

Emitent zawarł z Firmą Zarządzającą umowę o zarządzanie obowiązującą do 11 stycznia 2012 r., na podstawie której Firma Zarządzająca świadczy usługi związane z zarządzaniem majątkiem Funduszu i prowadzeniem jego spraw. Umowa przewiduje możliwość jej rozwiązania przed datą wygaśnięcia przez każdą ze stron, z zachowaniem określonego okresu wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy może nastąpić wraz z przedstawieniem jego przyczyn bądź bez. W przypadku rozwiązania umowy przez Emitenta bez podania przyczyn albo przez Firmę Zarządzającą z ich przedstawieniem, Emitent jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Firmy Zarządzającej, poza wynagrodzeniem ryczałtowym należnym za okres do daty wygaśnięcia umowy, wynagrodzenia dodatkowego, którego wysokość jest ustalana na podstawie przyrostu wartości rynkowej Emitenta.

Emitent nie może wykluczyć ryzyka związanego z rozwiązaniem umowy o zarządzanie przed terminem, na jaki została zawarta.

Ryzyko związane z sytuacją finansową Emitenta

Jedynym źródłem płynności Emitenta są środki pozyskane z emisji akcji, długu lub środki uzyskane ze spółek portfelowych w formie dywidendy lub umorzenia, bądź wpływ ze sprzedaży akcji/udziałów. W chwili obecnej spółki portfelowe nie generują wolnej gotówki, zaś Fundusz nie planuje w najbliższym czasie ich sprzedaży. Tym samym bieżące koszty Funduszu będą finansowane ze środków pochodzących z emisji i/lub długu. Sytuacja ta powoduje, że płynność finansowa Emitenta zależy w dużej mierze od decyzji podmiotów zewnętrznych (wierzyciele i akcjonariusze).

Ryzyko związane z uzależnieniem Legnicka Development S.A. od Umowy Kredytu Konsorcjalnego i umowy generalnego wykonawstwa zawartej z Warbud S.A.

Podstawowe źródło finansowania projektu budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” stanowi kredyt konsorcjalny udzielony Legnicka Development S.A. na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego, zaś głównym wykonawcą ww. projektu jest Warbud S.A., na podstawie umowy generalnego wykonawstwa.

Z uwagi na istotne znaczenie ww. inwestycji dla Emitenta oraz na fakt, że znacząca część jego przyszłych przychodów będzie związana z działalnością Legnicka Development S.A., której zasadnicza działalność polega na budowie i zarządzaniu Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”, Fundusz jest pośrednio uzależniony od Umowy Kredytu Konsorcjalnego oraz od umowy z Warbud S.A. Emitent nie może wykluczyć ryzyka niemożności spłaty przez Legnicka Development S.A. kredytu konsorcjalnego bądź odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązań przez Warbud S.A., co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z udzielonym poręczeniem za dług Legnicka Development S.A.

Tytułem zabezpieczenia zobowiązań Legnicka Development S.A. wynikających z Umowy Kredytu Konsorcjalnego, określonych w poręczeniu, Fundusz udzielił w dniu 20 grudnia 2005 r. poręczenia kredytodawcom. Poręczenie zostało ograniczone do kwoty 2.000.000 EUR i obowiązuje do 30 września 2007 r.

W celu zapewnienia możliwości wywiązania się z zobowiązania wynikającego z ww. poręczenia Fundusz uzyskał prawo otrzymania od Manchester Securities Corporation środków w maksymalnej wysokości do 2.000.000 EUR, na podstawie umowy pożyczki opisanej w pkt 13.1.(2) Prospektu.

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie był zobowiązany do wykonania obowiązków wynikających z poręczenia, jednakże nie można zagwarantować, że w okresie jego obowiązywania Emitent nie będzie miał obowiązku wykonania ww. zobowiązań Legnicka Development S.A.

2.2. Czynniki związane z otoczeniem Emitenta

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Polska, na obszarze której Fundusz prowadzi swoją działalność, jest stale uznawana za rynek rozwijający się. Inwestorzy lokujący swoje środki w akcje spółek działających na takich rynkach muszą być świadomi większego ryzyka niż w przypadku rynków krajów rozwiniętych. Rynek polski wykazuje się większą wrażliwością na wydarzenia polityczne niż rynki krajów rozwiniętych. Nie można wykluczyć dużych wahań rynku w reakcji na sytuację polityczną oraz decyzje organów rządowych dotyczące sfery gospodarki.

Obecna sytuacja makroekonomiczna Polski jest ustabilizowana. Produkt krajowy brutto wzrasta rocznie w tempie zbliżonym do 5%, a najnowsze prognozy wskazują na utrzymanie podobnego tempa w kolejnych latach. Inflacja

pozostaje na niskim poziomie, co z kolei przekłada się na niski poziom stóp procentowych. Należy jednak wziąć pod uwagę trend rosnących płac oraz zwiększający się poziom popytu krajowego. W konsekwencji mogą one w przyszłości doprowadzić do wzrostu inflacji i zmiany polityki pieniężnej w Polsce na bardziej restrykcyjną. Odbije się to na poziomie stóp procentowych i pociągnie za sobą zmiany na rynkach finansowych. Obecne prognozy ekonomiczne nie przewidują skrajnie niekorzystnych trendów w polskiej gospodarce w najbliższym okresie. Nie można jednak zapominać o ryzyku wahań na globalnym rynku paliw i energii, zmian koniunktury w Europie i na świecie oraz wpływie sytuacji politycznej na polską gospodarkę. Inwestor powinien być świadomy, że zmiana któregoś z wyżej wymienionych czynników będzie rzutowała na rynek nieruchomości, a zatem na działalność inwestycyjną Emitenta.

Ryzyko związane z konkurencją i możliwością pozyskania nowych projektów inwestycyjnych

Emitent, koncentrując się na rynku nieruchomości, jest narażony na silną konkurencję ze strony krajowych i zagranicznych inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Może to powodować trudności w dostępie do atrakcyjnych projektów inwestycyjnych oraz do problemów z pozyskaniem odpowiednich gruntów pod inwestycje. Ponadto na możliwość pozyskania nowych atrakcyjnych projektów deweloperskich ma wpływ ograniczona podaż korzystnie usytuowanych gruntów, co wynika głównie z braku lub długotrwałego uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo działania konkurencji mogą doprowadzić do zawyżenia cen gruntów oraz obniżenia cen za najem lub sprzedaż projektów z portfela Emitenta (np. poprzez zwiększoną podaż powierzchni mieszkaniowej lub handlowej).

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem prawnym, w jakim Emitent prowadzi działalność. Brak stabilności przepisów prawa utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej. W związku z planowanymi zmianami przepisów dotyczących planowania przestrzennego oraz częstymi zmianami przepisów prawa budowlanego nie można wykluczyć, że ewentualne rozbieżności interpretacji przepisów przez organy administracji i Grupy nie będzie skutkowało znacznym zwiększeniem zobowiązań Grupy.

Ryzyko polityki podatkowej

Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą istotnie wpływać na wyniki i działalność Grupy. W połączeniu ze stosunkowo długim okresem przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz natychmiastową wykonalnością decyzji wydawanych przez organy podatkowe, oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, ponieważ rozbieżność interpretacji przepisów przez aparat skarbowy i Grupy może skutkować znacznym powiększeniem zobowiązań Grupy.

Ponadto, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 20 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dochody Narodowych Funduszy Inwestycyjnych pochodzące z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także dochody z tytułu sprzedaży udziałów lub akcji spółek mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są wolne od podatku. W przypadku niekorzystnych zmian regulacji podatkowych lub wystąpienia niekorzystnych interpretacji przepisów podatkowych przez właściwy dla Emitenta urząd skarbowy, rentowność operacji kapitałowych ulegnie pogorszeniu. Zwraca się uwagę, iż w dniu zatwierdzenia Prospektu trwają prace nad projektem ustawy zmieniającej Ustawę o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i Ich Prywatyzacji oraz Ustawę o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przewidującym w szczególności uchylenie w art. 17 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych punktu 20. Projekt ustawy został przekazany do uzgodnień międzyresortowych.

Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

W związku z nieefektywnością działającego w Polsce systemu ksiąg wieczystych istnieje ryzyko opóźnień w procesie podziału lub scalania gruntów, tzn. zakładania dla wielu działek jednej księgi wieczystej, wymaganych, zanim obiekt budowlany będzie mógł być podzielony pomiędzy indywidualnych klientów, którzy nabywają w nim lokale od inwestora. Ta nieefektywność może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758) wykonawca robót budowlanych, któremu Grupa zleciła realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Gwarancją zapłaty jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie zamawiającego. Nie można wykluczyć

ryzyka przedstawiania takich żądań w przyszłości. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Grupy i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację i może mieć to istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z roszczeniami repriwatyzacyjnymi

Po roku 1989 wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki w celu odzyskania nieruchomości i przedsiębiorstw przejętych po drugiej wojnie światowej przez Skarb Państwa z naruszeniem prawa lub uzyskania odszkodowań z tego tytułu. Działania te polegają na występowaniu do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których dawnym właścicielom odebrano nieruchomości. Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych dotyczących nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy, jednakże nie można wykluczyć ryzyka wniesienia w przyszłości roszczeń repriwatyzacyjnych, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z możliwością wywłaszczenia spółek z Grupy Kapitałowej z posiadanych nieruchomości na cele publiczne

Zgodnie z art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej możliwe jest pozbawienie prawa własności jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Nie można wykluczyć ryzyka wywłaszczenia którejkolwiek spółki z Grupy z posiadanych nieruchomości, jeżeli będą one potrzebne na cele publiczne, co mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z poziomem kursów walutowych

Ryzyko dotyczy kursów wymiany walut obcych, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego lub euro, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować istotne obniżenie zapotrzebowania na nowe mieszkania i domy. Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynek budownictwa mieszkaniowego, w który Emitent zamierza się zaangażować.

Ponadto w związku z tym, że rynkowe ceny nieruchomości ustalane są często w euro, w przypadku wzrostu wartości złotego w stosunku do euro, wartość nieruchomości pośrednio i bezpośrednio znajdujących się w portfolio Funduszu wyrażona w złotych ulegnie zmniejszeniu. Sytuacja taka będzie miała wpływ na wycenę Funduszu.

Dodatkowo ryzyko takie może występować także w przypadku, gdy koszty inwestycji i oczekiwane wpływy z jej wynajmu lub sprzedaży będą w innych walutach.

Ryzyko związane z możliwością wniesienia powództwa o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B

Art. 422 KSH przewiduje uprawnienie do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzących w interes Spółki lub mające na celu pokrzywdzenie akcjonariusza, w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto, zgodnie z art. 425 KSH, możliwe jest zaskarżenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą w drodze wytoczenia przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Emitent podjął wszelkie wymagane czynności mające na celu zapewnienie zgodności uchwał, w szczególności uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B, z przepisami prawnymi, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Spółki, nie można jednak zapewnić, że nie zostaną wytoczone powództwa, o których mowa powyżej. Zwraca się uwagę, że co do uchwał NWZA nr 8 i 10 z dnia 11 stycznia 2007 r. dotyczących odpowiednio pozbawienia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta oraz emisji Akcji Serii B trzech akcjonariuszy Emitenta głosowało przeciw ww. uchwałom i zgłosiło sprzeciwy, które zostały zaprotokołowane. Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie otrzymał zawiadomienia o wniesieniu przez ww. akcjonariuszy powództw na podstawie art. 422 KSH lub 425 KSH w terminach zawitych przewidzianych odpowiednio art. 424 § 2 KSH oraz 425 § 3 KSH.

Ryzyko odstąpienia od Oferty lub jej przełożenia

Do czasu rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Akcje Serii B Emitent może odwołać Ofertę.

Po rozpoczęciu Oferty, do czasu przydziału Akcji Oferowanych, Spółka może odstąpić od realizacji Oferty wyłącznie z ważnego powodu. Do ważnych powodów zalicza się w szczególności:

- wystąpienie nagłych, nieprzewidywanych zmian w sytuacji gospodarczej lub politycznej w Polsce lub na świecie, lub w sytuacji finansowej Emitenta lub jego Grupy, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na działalność Emitenta lub jego Grupy,
- wystąpienie innych nagłych, nieprzewidywanych zmian mających bezpośredni wpływ na działalność Emitenta lub powodujących, że przeprowadzenie Oferty byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla Emitenta lub jego Grupy.

W przypadku odwołania lub odstąpienia od Oferty i nieprzydzielenia Akcji Oferowanych stosowna decyzja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie.

W takim wypadku zwrot wpłat zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

Ryzyko niedojścia Oferty do skutku

Emisja Akcji Serii B nie dojdzie do skutku, jeżeli:

- do dnia zamknięcia Oferty nie zostaną złożone i prawidłowo opłacone zapisy na przynajmniej 60 176 270 (sześćdziesiąt milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt) Akcji Serii B lub
- Zarząd Spółki nie zgłosi do Sądu Rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B w terminie 6 miesięcy od daty zatwierdzenia przez KNF Prospektu lub
- uprawomocni się postanowienie Sądu Rejestrowego o odmowie wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji Akcji Serii B.

W powyższych przypadkach może to spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone inwestorom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ryzyko związane z notowaniem Praw do Akcji Serii B

Charakter obrotu PDA rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji Serii B, posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora oraz ceny emisyjnej Akcji Serii B. Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na GPW, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaka zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji Serii B.

Ryzyko związane z niewprowadzeniem Akcji Serii B do obrotu na rynku regulowanym

Dopuszczenie Akcji Serii B do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych (rynek podstawowy) wymaga spełnienia warunków określonych w § 3 Rozporządzenia o Rynku oraz w Regulaminie Giełdy dotyczących tego rynku i wymaga odpowiedniej zgody Zarządu GPW. Uchwała Zarządu GPW jest podejmowana na podstawie wniosku złożonego przez emitenta w ciągu 14 dni od jego złożenia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 i 4 Regulaminu GPW.

Przy rozpatrywaniu wniosku o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na Giełdzie Zarząd GPW bierze pod uwagę:

- obecną i prognozowaną sytuację finansową Emitenta, w szczególności jego rentowność, płynność oraz zdolność do obsługi zadłużenia, a także inne czynniki, które wpływają na wyniki finansowe Emitenta;
- perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności ocenę jego polityki inwestycyjnej, zdolności realizacji projektów deweloperskich, z uwzględnieniem źródeł ich finansowania;
- doświadczenie i kwalifikacje członków Zarządu i Rady Nadzorczej;
- warunki, na jakich papiery wartościowe zostały wyemitowane, i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu Giełdy;
- bezpieczeństwo obrotu na giełdzie oraz interesy jej uczestników.

Teoretycznie istnieje możliwość niespełnienia przez Fundusz wymogów ustanowionych w Rozporządzeniu o Rynku i niezyskania zgody Zarządu GPW na dopuszczenie akcji do obrotu giełdowego, co miałoby negatywny wpływ na ich płynność. Fundusz zamierza spełnić wszystkie zobowiązania i dotrzymać wszystkich wymaganych terminów dotyczących złożenia wniosku o dopuszczenie akcji wprowadzanych i Akcji Serii B do obrotu na giełdzie zgodnie z wymogami ustanowionymi w odpowiednich zarządzeniach i nie są mu znane żadne czynniki, które mogłyby spowodować odmowę Zarządu Giełdy dotyczącą dopuszczenia Akcji Serii B do obrotu na Giełdzie.

Ryzyko płynności rynku i wahań cen akcji

Poziom kursu oraz płynność obrotu akcji notowanych na GPW zależy od wzajemnych relacji podaży i popytu. Wielkości te są wypadkową nie tylko wyników osiąganych przez notowane spółki, ale zależą również m.in. od czynników makroekonomicznych czy trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Istnieje ryzyko, że inwestor nabywający akcje Emitenta nie będzie mógł ich zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Ponadto, z uwagi na posiadanie przez Grupę Kapitałową Elliott 49,49% kapitału zakładowego Emitenta i 49,49% głosów na Walnym Zgromadzeniu, płynność obrotu wtórnego Akcjami może być ograniczona.

W związku z przekazaną Emitentowi informacją o przyjętej przez Grupę Kapitałową Elliott nowej strategii inwestycyjnej nie można wykluczyć sprzedaży części lub wszystkich akcji Emitenta posiadanych przez Grupę Kapitałową Elliott, co może mieć wpływ na kształtowanie się kursu notowań Akcji.

Emitent nie może zagwarantować zwiększenia bądź utrzymania płynności obrotu Akcjami na niezmiennym poziomie. Ponadto, należy wziąć pod uwagę możliwość odchylenia kursu notowań Akcji od Ceny Emisyjnej, co może wynikać z czynników niezależnych od Emitenta.

Ryzyko związane z zawieszeniem obrotu akcjami lub wykluczeniem akcji z obrotu na rynku regulowanym

W sytuacjach określonych w Ustawie o Obrocie i Regulaminie Giełdy, obrót akcjami na GPW może zostać zawieszony lub mogą one zostać wykluczone z obrotu na rynku regulowanym. W szczególności obrót akcjami może być zawieszony na żądanie Komisji w przypadku, gdy obrót nimi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów. W sytuacji wystąpienia takich przesłanek Komisja może również zażądać wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym.

Niezależnie od powyższego Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami w przypadkach określonych w § 30 Regulaminu Giełdy, tj. na wniosek emitenta; w przypadku, gdy wymaga tego interes i bezpieczeństwo inwestorów lub jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Ponadto Zarząd GPW wyklucza akcje z obrotu giełdowego, jeżeli została ograniczona ich zbywalność, zniesiono ich dematerializację, jak również w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez KNF jako organ nadzorczy. Sytuacje, w których akcje mogą być wykluczone z obrotu giełdowego, określa również § 31 ust. 2 Regulaminu Giełdy. Przesłankami tymi są:

- niespełnianie określonych warunków dopuszczenia do obrotu giełdowego;
- uporczywe naruszanie przez emitenta przepisów giełdowych;
- wystąpienie z wnioskiem o wykluczenie przez emitenta;
- ogłoszenie upadłości albo oddalenia przez sąd wniosku o upadłość z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- uznanie przez GPW, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- podjęta zostanie decyzja o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- brak transakcji giełdowych na akcjach w ciągu 3 miesięcy;
- podjęcie przez emitenta działalności zakazanej przez prawo;
- otwarcie likwidacji emitenta.

Ryzyko wynikające z art. 16, art. 17 i art. 18 Ustawy o Ofercie

Zgodnie z art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w ofercie publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w imieniu lub na zlecenie emitenta, w związku z tą ofertą lub w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- (1) nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub

- (2) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub przerwanie jej przebiegu na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- (3) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub
- (4) zakazać dopuszczenia papierów wartościowych emitenta do obrotu na rynku regulowanym, lub
- (5) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną lub w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Stosownie do art. 18 Ustawy o Ofercie, KNF może zastosować środki, o których mowa w art. 16 lub 17 tej ustawy, także w przypadku, gdy z treści prospektu emisyjnego memorandum informacyjnego lub innego dokumentu informacyjnego, składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że:

- (1) oferta publiczna papierów wartościowych lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów,
- (2) utworzenie emitenta nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, którego skutki pozostają w mocy,
- (3) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, którego skutki pozostają w mocy, lub
- (4) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia przez Komisję Nadzoru Finansowego kar administracyjnych

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku gdy emitent lub wprowadzający nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 157 i 158 tej ustawy lub wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może:

- (1) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo
- (2) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 PLN albo
- (3) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną określoną w pkt (2).

Ponadto, na podstawie art. 96 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy emitent lub wprowadzający nie wykonuje albo wykonuje nienależyście obowiązki, o których mowa w art. 14 ust. 2, art. 15 ust. 2, art. 37 ust. 4 i 5, art. 38 ust. 1 i 5, art. 39 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 6, art. 44 ust. 1, art. 45, 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 48, 50, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, art. 56 i 57, art. 58 ust. 1, art. 59, art. 62 ust. 2, 5 i 6, art. 63 ust. 5 i 6, art. 64, 66 i 70 tej ustawy, lub nie wykonuje albo wykonuje nienależyście obowiązki wynikające z art. 42 ust. 5 w związku z art. 45, 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, nie wykonuje lub wykonuje nienależyście nakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 1, narusza zakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 2 Ustawy o Ofercie, lub nie wykonuje albo wykonuje nienależyście obowiązki, o których mowa w art. 22 ust. 4 i 7, art. 26 ust. 5 i 7, art. 27, art. 29-31 i art. 33 Rozporządzenia o Prospekcie, KNF może:

- (1) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo
- (2) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 PLN albo
- (3) zastosować obie sankcje łącznie.

3. Oświadczenie osób działających w imieniu Emitenta jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie

Octava NFI S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc podmiotem odpowiedzialnym za informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie, oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie.

Octava NFI S.A.

jako Emitent

Piotr Rymaszewski

Prezes Zarządu

STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI

INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE, KTÓRE NIE STANOWIĄ FAKTÓW HISTORYCZNYCH, SĄ STWIERDZENIAMI DOTYCZĄCYMI PRZYSZŁOŚCI ODNOSZĄCYMI SIĘ DO DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, WARUNKÓW FINANSOWYCH, WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI, POLITYKI DYWIDENDY, STRATEGII, PROGNOZ RYNKOWYCH, PLANOWANYCH NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH LUB INNYCH CELÓW, KTÓRE ZAMIERZA REALIZOWAĆ EMITENT. STWIERDZENIA TAKIE CHARAKTERYZUJĄ SIĘ UŻYCIEM WYRAŻEŃ TAKICH JAK NP. „UWAŻAĆ”, „SĄDZIĆ”, „SPODZIEWAĆ SIĘ”, „MOŻE”, „BĘDZIE”, „POWINNO”, „PRZEWIDUJE SIĘ”, „ZAKŁADA” I Z NATURY WIAŻĄ SIĘ Z RYZYKIEM I NIEPEWNOŚCIĄ, PONIEWAŻ ODZWIERCIEDLAJĄ AKTUALNE OCZEKIWANIA I ZAŁOŻENIA EMITENTA W ZAKRESIE ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH I OKOLICZNOŚCI, KTÓRE MOGĄ OKAZAĆ SIĘ BŁĘDNE. SZEREG CZYNNIKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI CZYNNIKI RYZYKA OPISANE W PROSPEKCIE, ZWIĄZANYCH Z UWARUNKOWANIAMI POLITYCZNYMI, GOSPODARCZYMI I REGULACYJNYMI NA RYNKACH, NA KTÓRYCH EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ, MOŻE SPOWODOWAĆ, ŻE FAKTYCZNE WYNIKI I UWARUNKOWANIA BĘDĄ ZNACZĄCO RÓŻNIŁY SIĘ OD WYRAŻONYCH LUB DOROZUMIANYCH W JAKIKOLWIEK STWIERDZENIACH DOTYCZĄCYCH PRZYSZŁOŚCI ZAWARTYCH W PROSPEKCIE.

4. Opis polityki Emitenta odnośnie do wypłaty dywidendy oraz wszelkich ograniczeń w tym zakresie

O wypłacie dywidendy z zysku netto osiągniętego przez Emitenta za dany rok obrotowy, a także o jej wysokości i terminie wypłaty decyduje w drodze uchwały Zwyczajne Walne Zgromadzenie. Prawo do uczestniczenia w wypłacie dywidendy mają wszystkie akcje Emitenta. Uchwały o podziale zysku netto podejmowane są przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, zwoływanym po zakończeniu każdego roku obrotowego. Termin wypłaty dywidendy następuje nie później niż w ciągu ośmiu tygodni od dnia podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwały o podziale zysku. Propozycję podziału zysku netto przedstawia corocznie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza.

W okresie ostatnich 3 lat obrotowych Emitent nie wypłacał dywidendy.

Za rok obrotowy 2005 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło uchwałą nr 8 z dnia 31 października 2006 r. o pokryciu straty netto w kwocie 1 130 000 PLN w ten sposób, że zrealizowana strata netto w wysokości 2 661 000 PLN została pokryta z kapitału zapasowego, zaś niezrealizowany zysk netto w wysokości 1 531 000 PLN pozostał do rozliczenia w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Za rok obrotowy 2004 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło uchwałą nr 6 z dnia 3 października 2005 r. o pokryciu straty netto w kwocie 13 376 000 PLN w ten sposób, że zrealizowana strata netto w wysokości 14 554 000 PLN została pokryta z kapitału zapasowego, zaś niezrealizowany zysk netto w wysokości 1 178 000 PLN pozostał do rozliczenia w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Za rok obrotowy 2003 Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło uchwałą nr 7 z dnia 25 października 2004 r. o pokryciu straty netto w kwocie 6 289 000 PLN w ten sposób, że zrealizowana strata netto w wysokości 2 512 000 PLN została pokryta z kapitału zapasowego, zaś niezrealizowana strata netto w wysokości 3 777 000 PLN pozostała do pokrycia w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Zgodnie z art. 26.1 Statutu oraz art. 20 ust. 3 Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i Ich Prywatyzacji Zwyczajne Walne Zgromadzenia odbywają się najpóźniej do końca 10 miesiąca po upływie roku obrotowego. Do daty sporządzenia Prospektu nie odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie za rok 2006, tym samym nie podjęto decyzji w kwestii wypłaty dywidendy lub pokrycia strat za ten rok.

Rada Nadzorcza dopuszcza możliwość zwracania się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy w przypadku wypracowania przez Emitenta zaplanowanego zysku netto oraz po uwzględnieniu bieżących potrzeb finansowych Emitenta.

5. Wybrane informacje finansowe

Prezentacja informacji finansowych została dokonana w oparciu o zbadane sprawozdania finansowe za lata obrotowe od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. oraz od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. oraz za okres I kw. 2006 r. i I kw. 2007 r. Informacje finansowe za lata 2004, 2005, 2006 oraz I kw. 2006 i I kw. 2007 roku zostały sporządzone w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) i są sprawozdaniami skonsolidowanymi.

	Dane skonsolidowane				
WYBRANE DANE FINANSOWE (w tys. PLN)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007*	31.03.2006*
I. Przychody z inwestycji	6 834	504	3 632	621	(23)
II. Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	6 530	16	(240)	576	(54)
III. Koszty operacyjne	(5 580)	(6 497)	(16 978)	(993)	(1 641)
IV. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 485	(5 355)	(12 520)	(311)	(1 512)
V. Zysk (strata) netto	1 612	(2 044)	(10 903)	(410)	456
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(121 771)	(4 818)	118 710	(44 984)	(35 068)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	129 057	2 291	(138 665)	41 878	42 797
VIII. Przepływy pieniężne netto razem	7 286	(2 527)	(19 955)	(3 106)	7 729
IX. Liczba akcji (w szt.)	12 035 254	12 035 254	24 070 503	12 035 254	12 035 254
X. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,13	(0,17)	(0,45)	(0,03)	0,04

*Dane nieaudytowane

	Dane skonsolidowane				
BILANS (w tys. PLN)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007*	31.03.2006*
AKTYWA					
Aktywa trwałe	244 759	108 724	104 512	289 597	157 078
Rzeczowe aktywa trwałe	229 211	104 639	100 021	274 017	147 802
Portfel inwestycyjny	8 026	2 420	2 634	8 026	2 420
Wartość firmy	6 817	926	926	6 817	6 542
Wartości niematerialne i prawne	16	10	2	15	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	689	729	929	722	305
Aktywa obrotowe	28 436	14 673	20 375	28 648	186 700
Zapasy/pozostałe aktywa	-	-	51	-	-
Należności	10 100	4 547	4 337	15 667	11 270
Aktywa finansowe według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	2 249	1 325	4 659	-	1 271
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 087	8 801	11 328	12 981	17 081
AKTYWA RAZEM	273 195	123 397	124 887	318 245	186 700

*Dane nieaudytowane

	Dane skonsolidowane				
BILANS (w tys. PLN)	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007*	31.03.2006*
PASYWA					
I. Kapitał własny	130 849	96 482	102 896	130 439	133 328
Kapitał zakładowy	1 204	1 204	2 407	1 204	1 204
Akcje własne	-	-	(140 481)	-	-
Kapitał zapasowy	38 425	38 425	194 769	38 425	38 425
Niepodzielony zysk (nie pokryta strata) z lat ubiegłych	55 481	55 095	55 033	55 115	57 515
Udział mniejszości	35 739	1 758	2 071	35 739	36 184
Zysk (strata) netto	-	(226)	(10 903)	-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	141 149	26 915	21 991	187 806	53 327
Zobowiązania długoterminowe	11 589	17 251	15 201	11 632	33 516
Zobowiązania krótkoterminowe	130 757	9 664	6 790	176 174	19 856
PASYWA RAZEM	273 195	123 397	124 887	318 245	186 700
Liczba akcji (w szt.)	12 035 254	12 035 254	24 070 503	12 035 254	12 035 254
Wartość aktywów netto na 1 akcję (w PLN)	10,87	8,02	4,27	10,84	11,08

*Dane nieaudytowane

6. Analiza sytuacji finansowej i wyników

Wprowadzenie

Ocenę wyników finansowych i prowadzonej działalności Octava NFI S.A. przeprowadzono w oparciu o zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za lata 2004-2006 oraz okres I kw. 2006 i I kw. 2007 roku sporządzone wg MSSF.

Podsumowanie

W 2004 r. Fundusz zrealizował skonsolidowane przychody z inwestycji na poziomie 3 632 tys. PLN. W 2005 roku skonsolidowane przychody ukształtowały się na poziomie 504 tys. PLN, a w 2006 r. wyniosły 6 834 tys. PLN. W 2005 roku przychody z inwestycji spadły o ponad 86% w porównaniu z rokiem 2004, by wzrosnąć w 2006 r. ponad 12-krotnie. W pierwszym kwartale 2007 roku Emitent zanotował skonsolidowane przychody z inwestycji na poziomie 621 tys. zł.

W 2006 r. Emitent odnotował zysk na działalności operacyjnej w wysokości 1 485 tys. PLN, który przełożył się na dodatni wynik netto w wysokości 1 612 tys. PLN. W poprzedzających latach Spółka notowała stratę na działalności operacyjnej: 12 520 tys. PLN w roku 2004, a w roku 2005 strata operacyjna osiągnęła poziom 5 355 tys. PLN. Wygenerowana strata na działalności operacyjnej przełożyła się na stratę netto z działalności Funduszu, która w roku 2004 wyniosła 10 903 tys. PLN, a w roku 2005 wygenerowana skonsolidowana strata netto spadła do poziomu 2 044 tys. PLN. W okresie pierwszego kwartału Emitent zanotował stratę zarówno na działalności operacyjnej, jak i na stratę netto w wysokości odpowiednio: 311 tys. zł oraz 410 tys. zł.

Koszty działalności operacyjnej

Poziom kosztów operacyjnych Octava NFI S.A. ukształtował się w 2004 r. na poziomie 16 978 tys. PLN. W roku 2005 koszty operacyjne działalności Funduszu wyniosły 6 497 tys. PLN, a w 2006 r. koszty te zmniejszyły się i wyniosły 5 580 tys. PLN. Spadek kosztów operacyjnych w 2005 roku wynikał ze znacznego ograniczenia działalności inwestycyjnej Spółki (wypzedaż portfela inwestycyjnego), niższych kosztów administracyjnych oraz niższego poziomu kosztów związanych z wynagrodzeniem firmy zarządzającej majątkiem Funduszu, które w 2004 r. wyniosły 11 151 tys. PLN, w 2005 r. – 1 839 tys. PLN, a 2006 r. – 1 000 tys. PLN. Do dnia 3 października 2005 r. firmą zarządzającą była KP Konsorcjum Sp. z o.o., a po 20 grudnia 2005 roku do dnia dzisiejszego jest nią firma KP Capital Sp. z o.o. Istotną pozycję kosztową stanowiły również wewnętrzne wynagrodzenia pracowników i członków władz Funduszu, które wyniosły w 2004 roku – 1 020 tys. PLN, w 2005 r. – 1 158 tys. PLN, a 2006 r. – 1 027 tys. PLN. Poziom kosztów operacyjnych w I kw. 2007 r. wyniósł 993 tys. zł.

6.1. Przegląd sytuacji finansowej Emitenta

Analiza finansowa Emitenta

Analiza rentowności Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

Z uwagi na fakt, że w latach 2004-2005 Fundusz generował straty zarówno na poziomie operacyjnym, jak i netto, otrzymane wskaźniki rentowności, jak i osiągnięte stopy zwrotu mają wartość ujemną. Natomiast w 2006 r. Fundusz zrealizował zysk na poziomie operacyjnym, co przełożyło się na dodatnie stopy zwrotu. Wskaźniki rentowności operacyjnej i netto na przestrzeni badanego okresu podlegały znacznym wahaniom – rentowność operacyjna w 2004 roku wyniosła minus 280,8%. W 2005 roku rentowność operacyjna wyniosła minus 468,9%, zaś w 2006 r. wskaźnik ten osiągnął wartość dodatnią i wyniósł 21,0%. Główną przyczyną ponoszenia strat przez Fundusz w okresie 2004-2005 była sprzedaż aktywów o wysokiej wartości bilansowej, pochodzących jeszcze z Programu Powszechnej Prywatyzacji. Natomiast w roku 2006 Fundusz zrealizował zyski z inwestycji i dodatkowo ograniczył koszty działalności, głównie poprzez zmniejszenie wynagrodzenia dla firmy zarządzającej. W wyniku poniesienia straty zarówno na działalności operacyjnej, jak i straty netto w I kw. 2007 rentowność na tych poziomach wyniku była ujemna.

Wskaźniki zwrotu z aktywów i kapitału własnego Funduszu, z wyjątkiem roku 2006, były ujemne.

Rentowności oraz stopy zwrotu Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007	31.03.2006
Rentowność na działalności operacyjnej	21,0%	- 468,9%	-280,8%	-45,6%	-1172,1%
Rentowność netto	22,8%	-178,9%	-244,6%	-60,1%	353,5%
Stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE)	1,2%	-2,1%	-10,6%	-	-
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	0,6%	-1,6%	-8,7%	-	-

Ocena rentowności została dokonana w oparciu o niżej zdefiniowane wskaźniki:

- rentowność na działalności operacyjnej – wynik operacyjny/przychody z inwestycji + pozostałe przychody operacyjne,
- rentowność netto – wynik netto/ (przychody z inwestycji + pozostałe przychody operacyjne),
- stopa zwrotu z kapitałów własnych (ROE) – wynik netto/wartość kapitałów własnych na koniec okresu,
- stopa zwrotu z aktywów (ROA) – wynik netto/ wartość aktywów na koniec okresu.

Analiza płynności finansowej Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

Wskaźniki płynności kształtowały się powyżej poziomu uznawanego za optymalny w latach 2004 i 2005. Szczególnie w roku 2004 analizowane wskaźniki były na wyjątkowo wysokim poziomie, co wskazywało na posiadanie przez Fundusz znacznych nadwyżek wolnej gotówki.

Na koniec 2004 roku wskaźnik płynności bieżącej wyniósł 3,00, a na koniec 2005 roku spadł do poziomu 1,52. Obniżenie wskaźników płynności w analizowanym okresie było spowodowane przeznaczeniem przez Fundusz większości posiadanej gotówki (w kwocie 140 481 tys. PLN) na skup własnych akcji. W roku 2006 wskaźniki płynności uległy pogorszeniu, głównie z powodu zwiększenia zobowiązań krótkoterminowych, związanych z realizacją głównej inwestycji Emitenta – budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. W wyniku zwiększenia zaangażowania pożyczek krótkoterminowych w I kw. 2007 roku wskaźniki płynności uległy dalszemu zmniejszeniu.

	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007	31.03.2006
Płynność bieżąca	0,22	1,52	3,00	0,16	1,49
Płynność szybka	0,22	1,52	2,99	0,16	1,49
Płynność natychmiastowa	0,12	0,91	1,67	0,07	0,86

Ocena płynności Emitenta została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- płynność bieżąca – aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe,
- płynność szybka – (aktywa obrotowe - zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe,
- płynność natychmiastowa – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe

6.2. Wynik operacyjny**Istotne czynniki i zdarzenia nadzwyczajne mające wpływ na wynik z działalności operacyjnej Funduszu**

Poniżej przedstawione zostały czynniki mające wpływ na wynik operacyjny Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

Przychody z inwestycji

W porównaniu z okresem obrotowym w 2004, w roku 2005 znacząco uległy obniżeniu przychody z inwestycji, co było konsekwencją wyprzedaży portfela inwestycyjnego przez Fundusz oraz zmiany strategii inwestycyjnej. Przychody z inwestycji w roku 2005 wyniosły 504 tys. PLN i stanowiły jedynie 6,25% przychodów z inwestycji w roku 2004. Przychody z inwestycji Funduszu w 2006 r. w porównaniu z analogicznymi przychodami w 2005 r. znacznie wzrosły i wyniosły 6 834 tys. PLN.

Wynagrodzenie firmy zarządzającej

Koszty związane z wynagrodzeniem firmy zarządzającej majątkiem Funduszu (11 151 tys. PLN w roku 2004 i 1 839 tys. PLN w roku 2005 oraz 1 000 tys. PLN w 2006 r.) były różnicowane na przestrzeni analizowanego okresu. Wysoka wartość wynagrodzenia w 2004 r. wynikała z jednorazowych indeksacji wynagrodzeń wypłaconych w latach wcześniejszych i nie miała ona charakteru stałego, biorąc pod uwagę lata następne. Ich spadek wiązał się ze zmianą firmy zarządzającej.

Omówienie przyczyn znaczących zmian w przychodach Emitenta

W 2005 roku przychody z inwestycji spadły o ok. 86% w porównaniu z rokiem 2004. Spadek przychodów był spowodowany zakończeniem sprzedaży aktywów Funduszu nie związanych z działalnością na rynku nieruchomości. Ponadto Spółki znajdujące się obecnie w portfelu Funduszu nie osiągają jeszcze przychodów z działalności, gdyż są w fazie przeprowadzania inwestycji (LDSA). W 2006 r. w porównaniu z rokiem poprzednim odnotowany został wzrost przychodów z inwestycji, w związku z przeszacowaniem wartości spółek konstańskich na podstawie przeprowadzonej transakcji zwiększenia udziału Funduszu w tych spółkach.

Wpływ elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej i monetarnej na działalność operacyjną Emitenta

Zgodnie z par. 17 ust. 1 pkt 20 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dochody Narodowych Funduszy Inwestycyjnych pochodzące z dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także dochody z tytułu sprzedaży udziałów lub akcji spółek mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są wolne od podatku.

6.3. Zasoby kapitałowe

Źródła kapitału Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

	Dane skonsolidowane				
w tys. zł	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007	31.03.2006
Kapitały własne	130 757	96 482	102 896	130 439	133 328
Zobowiązania i rezerwy	142 346	26 915	21 991	187 806	53 372
Zobowiązania długoterminowe	11 589	17 251	15 201	11 632	33 516
<i>w tym zobowiązania oprocentowane</i>	1 070	6 744	4 494	1 081	23 434
<i>w tym rezerwy</i>	10 519	10 507	10 707	10 551	10 082
Zobowiązania krótkoterminowe	130 757	9 664	6 790	176 174	19 856
<i>w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	23 550	7 683	3 553	27 200	16 133
<i>w tym przychody przyszłych okresów</i>	1 597	514	1 935	1 746	1 816
<i>w tym zobowiązania oprocentowane</i>	104 798	34	4	146 649	897
<i>w tym rezerwy</i>	812	1 433	1 298	579	1 010
Pasywa razem	273 195	123 397	124 887	318 245	186 700

W trakcie analizowanego okresu suma pasywów Funduszu zwiększyła się z poziomu 124 887 tys. PLN na koniec roku 2004 do wartości 273 195 tys. PLN na koniec roku 2006, co stanowi wzrost o blisko 119%. W tym samym czasie wartość kapitału własnego wzrosła z poziomu 102 896 tys. PLN na koniec roku 2004 do kwoty 130 757 tys. PLN na koniec roku 2006, co stanowi z kolei ponad 27-proc. wzrost na przestrzeni analizowanego okresu. Na koniec I kw. 2007 r. wartość pasywów Funduszu wzrosła o 16,5% w porównaniu z końcem 2006 r. i o 70,5% w porównaniu z końcem I kw. 2006 roku. Wzrost sumy bilansowej, po stronie pasywów w I kw. 2007 r. nastąpił głównie w wyniku wzrostu poziomu krótkoterminowych pożyczek.

Obniżenie kapitałów własnych w 2005 r. było efektem wykazywania straty netto. W 2006 r. kapitały własne uległy zwiększeniu na skutek wzrostu udziału mniejszości w wyniku podwyższenia kapitału Legnicka Development S.A. w pierwszym kwartale tego roku. Były to najważniejsze operacje z punktu widzenia poziomu kapitału własnego w analizowanym okresie.

Analiza zadłużenia Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007	31.03.2006
Wskaźnik zadłużenia ogólnego	52,1%	21,8%	17,6%	59,0%	28,6%
Wskaźnik zadłużenia oprocentowanego do aktywów	38,8%	5,5%	3,6%	46,4%	13,0%
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	53,5%	88,7%	98,4%	45,0%	90,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	80,9%	7,0%	4,4%	113,3%	18,2%

Analiza zadłużenia została dokonana w oparciu o niżej zaprezentowane wskaźniki:

- wskaźnik zadłużenia ogólnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania ogółem/aktywa ogółem,
- wskaźnik zadłużenia oprocentowanego do aktywów – zadłużenie oprocentowane/aktywa ogółem,
- wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym – kapitał własny/aktywa trwałe,
- wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zadłużenie oprocentowane/kapitał własny.

Na dzień 31 grudnia 2004 r. tylko 17,6% pasywów stanowiły zobowiązania. Na 31 grudnia 2006 r. udział zobowiązań w pasywach ogółem wzrósł do poziomu 52,1%. Na koniec 2006 r. na zobowiązania długoterminowe składały się w głównej mierze rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, natomiast ok. 80% zobowiązań krótkoterminowych stanowiły krótkoterminowe kredyty bankowe. Na koniec I kw. 2007 r. wskaźnik zadłużenia ogólnego wzrósł do poziomu 59,0%. W latach wcześniejszych Grupa Kapitałowa Octava nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów bankowych. Wskaźnik zadłużenia Grupy Octava wzrósł w 2006 r. ze względu na wzrost zadłużenia spółek Grupy Kapitałowej, głównie przez zaciągnięcie kredytu przez Legnicka Development S.A. na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. Zadłużenie kredytowe poszczególnych podmiotów z Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A. przedstawia się w następujący sposób:

1. Zadłużenie spółki Legnicka Development S.A.

Zadłużenie Legnicka Development S.A. z tytułu pożyczek według stanu na 31 marca 2007 r. wobec:

- Octava NFI S.A. – 2 479 602,19 PLN,
- Legnicka Holding B.V. – 946 740,74 PLN,
- Manchester Securities Corp. – 134 166,67 PLN.

Zadłużenie z tytułu Umowy Kredytu Konsorcjalnego przeznaczonego na budowę Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” według stanu na 31 marca 2007 r. wyniosło 138 766 809,18 PLN. Pozostałe zadłużenie z tytułu kredytu wyniosło 7 882 200,28 PLN.

2. Zadłużenie spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z tytułu pożyczek i odsetek według stanu na 31 marca 2007 wynosi 1.923.814,78 PLN. Natomiast łączne zadłużenie wobec Octava NFI S.A. wynosi 2.574.651,70 PLN.

Opis przepływów środków pieniężnych Grupy Kapitałowej Octava NFI S.A.

w tys. PLN	Dane skonsolidowane				
	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004	31.03.2007*	31.03.2006*
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(121 771)	(4 818)	118 710	(44 984)	(35 068)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	129 057	2 291	(138 665)	41 878	42 797
Przepływy pieniężne netto	7 286	(2 527)	(19 955)	(3 106)	7 729
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	7 286	(2 527)	(19 001)	(3 106)	7 729
Środki pieniężne na początek okresu	8 801	11 328	30 329	16 087	8 791
Środki pieniężne na koniec okresu	16 087	8 801	11 328	12 981	17 081

*Dane nieaudytowane

Emitent w latach 2005-2006 wygenerował ujemne przepływy z działalności operacyjnej. Dodatnie przepływy pieniężne w 2004 r. były spowodowane zbyciem papierów wartościowych z portfela Emitenta oraz zakupami i sprzedażą papierów dłużnych. W tym samym okresie sprawozdawczym Emitent skupił akcje własne w celu umorzenia. Na ujemne przepływy netto z działalności operacyjnej w 2005 r. wpłynęło nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz papierów wartościowych. Ujemne przepływy z działalności operacyjnej w 2006 r. są skutkiem wydatków związanych z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. Dodatnie przepływy z działalności finansowej w tym okresie generowane były głównie przez otrzymane kredyty: konsorcjalny na budowę Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” oraz kredyt VAT. Ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej po 2004 r. związane są z wydatkami na Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”. Pozyskane środki na finansowanie tej inwestycji znajdują swoje odzwierciedlenie w dodatnich przepływach finansowych. Emitent w analizowanym okresie 2004-2005 ponadto wygenerował ujemne całkowite przepływy pieniężne netto. W 2006 r. jednakże widoczna jest wyraźna poprawa jakościowa w tym względzie, a mianowicie zostały wygenerowane dodatnie całkowite przepływy pieniężne netto. Jednakże, w I kw. 2007 roku część środków pieniężnych została przekazana na realizację programu inwestycyjnego.

Potrzeby kredytowe Octava NFI S.A.

Fundusz w analizowanym okresie nie korzystał ze źródeł finansowania zewnętrznego w formie kredytów bankowych, choć korzystała z nich Legnicka Development S.A. W chwili obecnej nie występują również plany zaciągnięcia zobowiązań kredytowych, o ile Fundusz pozyska środki z emisji. Ewentualne zwiększenie zadłużenia z tytułu kredytów spółek zależnych od Octava NFI S.A. będzie wynikało z rozszerzenia prowadzonej lub podjęcia nowej działalności inwestycyjnej.

Informacje dotyczące ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych przez Emitenta

Ze względu na fakt braku posiadania przez Fundusz zadłużenia kredytowego nie występują ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych wynikające z umów kredytowych. Ograniczenia w tym zakresie dotyczą jedynie spółki Legnicka Development S.A. prowadzącej inwestycję we Wrocławiu. Rodzaj ustanowionych zabezpieczeń kredytu oraz ograniczenia z tym związane zostały opisane w punkcie 7.10.2. niniejszego Prospektu.

Przewidywane źródła funduszy potrzebne do zrealizowania planowanych inwestycji

W najbliższym okresie Fundusz planuje konsekwentną realizację założonej w nowej strategii Emitenta polityki inwestycyjnej w obszarze nieruchomości. Na sfinansowanie wstępnych kosztów realizowanych projektów deweloperskich oraz na nabycie nowych nieruchomości inwestycyjnych przeznaczone zostaną w głównej mierze środki pozyskane z nowej emisji akcji.

7. Działalność Emitenta

7.1. Działalność podstawowa

Wprowadzenie

Fundusz prowadzi swoją działalność na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. z 1993 r. Nr 44, poz. 202 z późn. zm.). Siedziba Funduszu mieści się w Warszawie przy ul. Prostej 69.

Fundusz został zawiązany przez Ministra Przekształceń Własnościowych działającego w imieniu Skarbu Państwa aktem założycielskim sporządzonym w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej Notariusza Mirosława Kupis w Warszawie w dniu 15 grudnia 1994 r., Repertorium A nr 5194/94. W dniu 31.03.1995 r. Fundusz został wpisany do Rejestru Handlowego pod nr. RHB 43366 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy - Rejestrowy pod nazwą Ósmy Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna (VIII NFI - S.A.). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30.08.2001 r. Fundusz został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr. 0000038064.

Fundusz posiada nadany mu numer identyfikacji podatkowej NIP 526-10-36-962 w dniu 05.12.1995 r. oraz statystycznej w systemie REGON 010986677, zaświadczenie z dnia 20.01.2004 r.

Podstawowym przedmiotem działalności Funduszu jest:

- 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 punkcie powyżej,
- wykonywanie praw z posiadanych akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi lub objętymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Funduszu.

Cel, strategia oraz model działania Emitenta

Cel Emitenta

Celem Octava NFI S.A. jest osiągnięcie, w średnim okresie, stopy wzrostu wartości jej aktywów netto na poziomie wyższym niż stopa wzrostu aktywów netto osiągana przez fundusze lub spółki nieruchomościowe o porównywalnym profilu ryzyka. Cel ten będzie realizowany w oparciu o portfel inwestycyjny obejmujący w danym momencie nie więcej niż 10 średnich lub dużych projektów nieruchomościowych.

Strategia

W przeciągu ostatnich kilku lat Octava NFI S.A. systematycznie realizowała strategię sprzedaży udziałów w spółkach, które znalazły się w portfelu Funduszu w wyniku Programu Powszechnej Prywatyzacji. Proces ten został ukończony w 2005 r., a wpływy ze sprzedaży aktywów zostały przekazane akcjonariuszom poprzez umorzenie akcji Funduszu. Tym samym Emitent ujednolicił strukturę swoich aktywów, zatrzymując w portfelu wyłącznie pakiety spółek sektora nieruchomości. Od tego też momentu Octava NFI S.A. skupia się na realizacji inwestycji nieruchomościowych.

Zamiarem Emitenta jest aktywne angażowanie się w projekty w obszarze nieruchomości, w szczególności deweloperskie, które pozwolą na osiągnięcie ponadprzeciętnej stopy zwrotu. Fundusz zamierza skoncentrować się na projektach będących aktualnie w fazie realizacji, jak i aktywnie poszukiwać nowych atrakcyjnych przedsięwzięć odpowiadających strategii Funduszu. Inwestycje w projekty nieruchomościowe Emitent będzie prowadził jedynie poprzez spółki celowe, co umożliwi mu zachowanie elastyczności i prostoty inwestycji. Ponadto, w przypadku nieruchomości biurowych i handlowych standardem rynkowym jest obrót udziałami/akcjami spółek posiadających te nieruchomości, a nie samymi nieruchomościami.

W przypadku inwestycji kapitałowych Emitent będzie inwestować w projekty, w których wymagana stopa zwrotu osiągnie nie mniej niż 20-25% rocznie*. W ograniczonym zakresie spółka dopuszcza inwestycje o charakterze dłużnym, w których wymagana stopa zwrotu może być niższa i ustalana będzie z uwzględnieniem poziomu ryzyka wynikającego z ustanowionych zabezpieczeń.

Octava NFI S.A. będzie sprzedawać projekty (spółki), w odniesieniu do których oczekiwany przyrost wartości będzie niższy niż przyjęta przez Fundusz wymagana stopa zwrotu. W szczególności oznacza to, iż w sytuacji gdy Emitent stwierdzi, iż możliwości aktywnego kreowania przyrostu wartości projektu na wymaganym poziomie (np. poprzez budowę, rozbudowę, komercjalizację, repozycjonowanie lub rekomercjalizację nieruchomości) są wyczerpane, zamiarem Emitenta będzie zbycie akcji lub udziałów spółki, która prowadziła dany projekt. Wpływy uzyskane ze sprzedaży projektów będą reinwestowane w nowe projekty pozwalające na aktywne tworzenie wartości.

Głównym celem inwestycyjnym Emitenta będą średnie i duże projekty obejmujące budowę powierzchni o przeznaczeniu handlowym, mieszkaniowym oraz biurowym. Fundusz nie wyklucza inwestycji w projekty o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem inwestycji będą zarówno projekty o charakterze czysto deweloperskim (tzw. „green field”, obejmujące budowę całkowicie nowych obiektów), jak i projekty polegające na przebudowie i „repozycjonowaniu” nieruchomości.

Fundusz dopuszcza przedsięwzięcia typu joint venture z właścicielami gruntów lub, w przypadku projektów o dużej skali, z partnerami finansowymi. W każdym przypadku Emitent będzie występował jako inwestor aktywny.

Strategia realizacji celu opiera się na wyborze unikalnych (pod względem lokalizacji i możliwości urbanistycznych) nieruchomości oraz na tworzeniu operacyjnej i finansowej relacji z partnerem odpowiedzialnym za realizację danego projektu [zwanym dalej Deweloperem]. Octava NFI S.A. będzie oczekiwał, że Deweloper kapitałowo zaangażuje się w projekt.

W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z konkretnym Deweloperem projekt może być realizowany w oparciu o odrębne umowy z „project managerem” (odpowiedzialnym za dokumentację techniczną oraz prowadzenie procesu budowlanego) i agentem nieruchomościowym (odpowiedzialnym za komercjalizację i/lub sprzedaż projektu). W takich przypadkach Spółka zapewni wprowadzenie do spółki celowej profesjonalnego zarządu odpowiedzialnego za bieżącą działalność operacyjną przy projekcie.

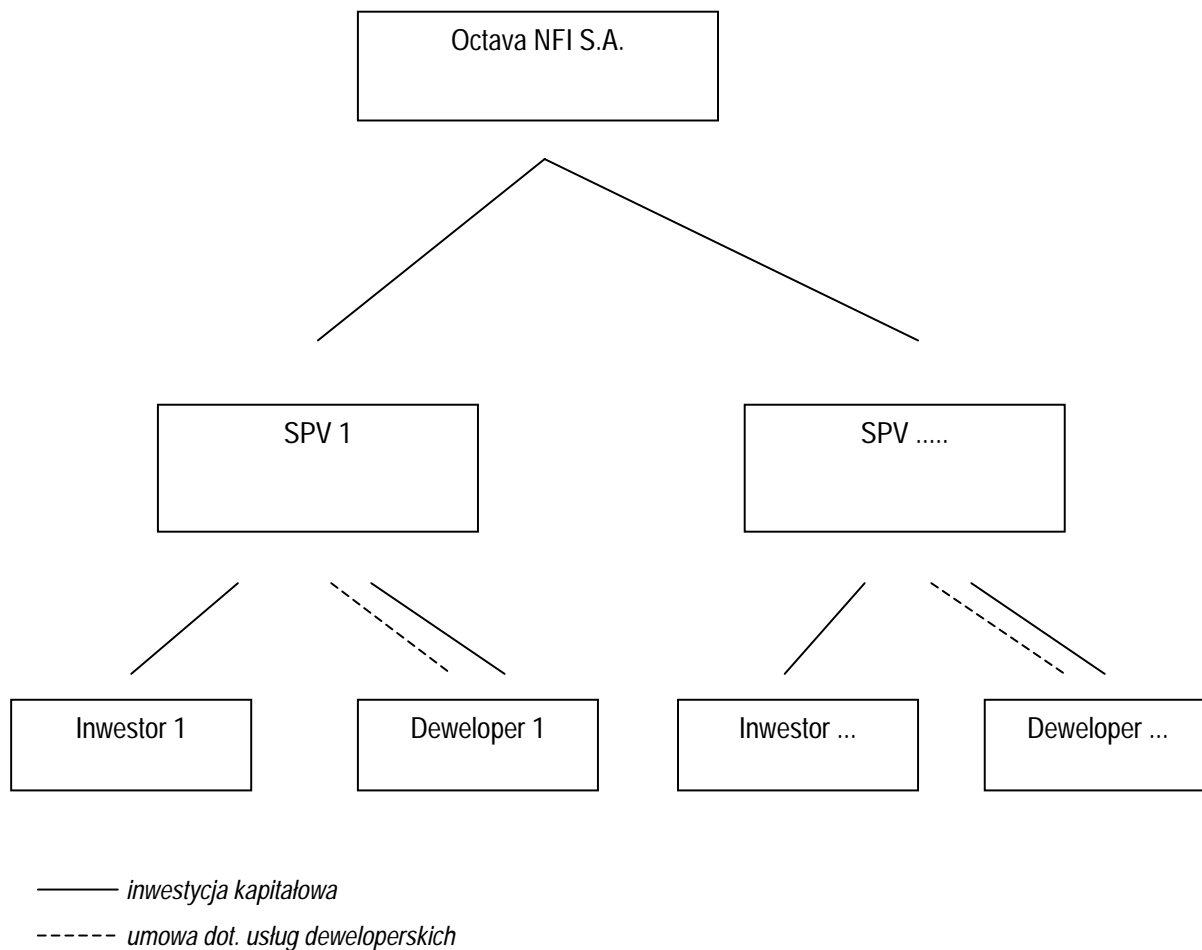
W przypadku pojawienia się atrakcyjnych projektów inwestycyjnych na zagranicznych rynkach nieruchomości, w szczególności w krajach Europy Środkowej i Wschodniej, Emitent nie wyklucza poszerzenia geograficznej skali swojej aktywności o tego typu przedsięwzięcia. Należy jednak zaznaczyć, że podstawowym obszarem działania Funduszu pozostaje polski rynek nieruchomości.

Model działania Emitenta

Emitent działa w oparciu o wąski zespół ludzi, który podejmuje decyzje inwestycyjne oraz w sposób aktywny zarządza portfelem inwestycyjnym. Cała działalność operacyjna związana z realizacją poszczególnych projektów nieruchomościowych jest prowadzona na poziomie spółki celowej [SPV], w której dany projekt się znajduje. Wszystkie koszty i przychody przypisane do danego projektu realizowane są na poziomie SPV.

****Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia wymaganej stopy zwrotu na tym poziomie, ani w stosunku do pojedynczego projektu, ani w odniesieniu do części lub całości portfela inwestycyjnego. Stopa zwrotu z inwestycji będzie obliczona w modelu finansowym projektu (stanowiącym podstawę decyzji inwestycyjnej) przy wykorzystaniu założeń finansowych określonych w oparciu o najlepszą wiedzę i doświadczenie pracowników Funduszu, Firmy Zarządzającej i współpracujących przy projekcie partnerów.***

Poniższy schemat obrazuje ogólny model działania Spółki.



Firma Zarządzająca i pracownicy Funduszu odpowiadają za:

- nadzór nad zawarciem przez spółkę celową projektu umów regulujących relację z Deweloperem lub innymi podmiotami odpowiedzialnymi za realizację projektu,
- współtworzenie strategii realizacji projektu,
- aktywne wsparcie realizacji projektu (w szczególności w zakresie zapewnienia finansowania),
- bieżący nadzór nad realizacją strategii projektu.

Deweloper odpowiada za:

- bieżącą działalność operacyjną na poziomie spółki celowej,
- prowadzenie i koordynację wszelkich prac związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- znaczący udział w zapewnieniu finansowania dla projektu,
- prowadzenie i koordynację wszelkich prac związanych z zawarciem umów z wykonawcami projektu,
- prowadzenie i koordynacja wszelkich prac związanych z wykonaniem projektu budowlanego,
- przygotowanie i wdrożenie strategii marketingu, komercjalizacji i/lub sprzedaży wybudowanych obiektów.

Przykładem działania tego modelu jest prowadzony obecnie projekt Legnicka Development S.A. W tym projekcie funkcję partnera-dewelopera pełni grupa LHBV (obejmująca spółkę operacyjną Redis Devco), zaś inwestorem dostarczającym kapitał konieczny do domknięcia finansowania dłużnego jest Manchester Securities Corporation. LHBV uczestniczył w finansowaniu LDSA oraz, na podstawie umowy deweloperskiej odpowiada za realizację i uruchomienie projektu

Galerii Handlowej. LHBV nabył 4,6% akcji LDSA (w zamian za wkład kapitałowy) oraz jest uprawniony do nabycia dodatkowych 5,5% (jako wynagrodzenie za doprowadzenie do otwarcia centrum handlowego i osiągnięcia określonego poziomu przychodów netto z najmu powierzchni handlowej).

Redis Devco, z którą LDSA zawarła umowę deweloperską, zatrudnia obecnie 20 pracowników, w tym architektów, inżynierów oraz osoby odpowiedzialne za komercjalizację i finanse. Fundusz dopuszcza możliwość podpisania z Redis Devco nowej umowy deweloperskiej na prowadzenie projektu rozbudowy terenów wokół Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Bazując na dotychczasowych, pozytywnych doświadczeniach w zakresie współpracy z LHBV/Redis/Devco, Fundusz planuje poszerzenie tej współpracy także przy innych projektach deweloperskich.

Na terenie Polski działa wiele innych firm posiadających zdolność do prowadzenia projektów deweloperskich. Należą do nich m.in. BEG Ingenierie, EC Harris, Bovis Lend Lease, Arup. Działa także wielu agentów nieruchomościowych takich jak Jones Lang Lasalle, Knight Frank, DTZ, Colliers Int'l, CBRE, Reas Consulting, Emmerson. Spółka może współpracować przy projektach z LHBV lub wymienionymi powyżej, a także innymi partnerami.

Źródła przychodów

W ciągu ostatnich 12 lat jedynym źródłem bezpośrednich przychodów Funduszu była sprzedaż akcji spółek znajdujących się w jego portfelu bądź wpływy z otrzymanych dywidend.

W przyszłości działalność Octava NFI S.A. koncentrować się będzie zarówno na projektach już znajdujących się w portfelu, jak i nowych przedsięwzięciach. Zgodnie z przyjętą przez Fundusz strategią inwestycyjną portfel inwestycyjny Emitenta obejmować będzie nieruchomości handlowe, mieszkaniowe, przemysłowe oraz nieruchomości biurowe.

Podstawowymi źródłami przychodów będą wpływy z wynajmu nieruchomości oraz ze sprzedaży udziałów lub akcji spółek posiadanych przez Fundusz.

Działalność operacyjna Funduszu i Grupy Kapitałowej w latach 2004-2006.

	Dane skonsolidowane		
	31.12.2006 wg MSSF	31.12.2005 wg MSSF	31.12.2004 wg MSSF
Przychody z inwestycji	6 834	504	3 632
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	6 530	16	(240)
Pozostałe przychody operacyjne	231	638	826
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 485	(5 355)	(12 520)

Fundusz w okresie ostatnich trzech lat praktycznie zrealizował swoją wieloletnią strategię sprzedaży posiadanych akcji spółek portfelowych oraz dystrybucji uzyskanej gotówki do akcjonariuszy. Dokonano sprzedaży wszystkich istotnych pakietów z wyjątkiem pakietów w spółkach posiadających wyłącznie aktywa nieruchomościowe. Z tego też powodu zauważalny jest spadek przychodów z inwestycji Grupy Kapitałowej w 2005 roku. W 2006 r. Octava NFI S.A. zrealizował zyski związane głównie ze wzrostem wartości posiadanych aktywów. W okresie ostatnich trzech lat wartość aktywów Grupy Octava NFI S.A. była kreowana poprzez prowadzenie projektu budowy centrum handlowego przez Legnicka Development S.A. oraz w związku ze zwiększeniem udziałów w tzw. spółkach konstancińskich (Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.).

Inwestycje w ujęciu historycznym

Na przestrzeni lat polityka inwestycyjna Emitenta ulegała zmianom. W pierwszym okresie działalności (od 1995 r.) działalność koncentrowała się na restrukturyzacji spółek wniesionych do Funduszu przez Skarb Państwa w ramach Programu Powszechnej Prywatyzacji. Ok. 60% portfela Funduszu stanowiły 33-proc. pakiety w 34 spółkach, zaś pozostała część portfela to ok. 2-proc. pakiety w ponad 450 spółkach. Strategia ówczesnej firmy zarządzającej polegała na:

- podnoszeniu wartości aktywów poprzez restrukturyzację finansową i operacyjną wybranych spółek portfelowych,
- realizację wartości poprzez sprzedaż wybranych pakietów spółek portfelowych,
- dystrybucję uzyskanej gotówki do akcjonariuszy.

W okresie ostatnich trzech lat Fundusz praktycznie zrealizował swoją wieloletnią strategię sprzedaży posiadanych akcji spółek portfelowych po optymalnych cenach oraz dystrybucji uzyskanej gotówki do akcjonariuszy. Dokonano sprzedaży

wszystkich pakietów z wyjątkiem pakietów w spółkach posiadających wyłącznie aktywa nieruchomościowe (tzw. Spółki Konstancińskie oraz Legnicka Development S.A.). Wpływy z zamkniętych transakcji sprzedaży akcji zostały przekazane akcjonariuszom Funduszu poprzez dwukrotnie przeprowadzony skup akcji w celu umorzenia. Władze Funduszu podjęły strategiczną decyzję o skoncentrowaniu działalności Spółki na rynku nieruchomościowym. Strategia Funduszu w tym kształcie polegać będzie na aktywnym zaangażowaniu kapitału Spółki w projekty nieruchomościowe, w tym deweloperskie, pozwalające na osiągnięcie ponadprzeciętnej stopy zwrotu.

W 2004 roku Fundusz zbył całkowicie pakiety akcji 4 spółek z portfela większościowego, mianowicie udziały w Przedsiębiorstwie Wyposażenia Budownictwa Metalplast Częstochowa S.A. w Częstochowie (cena sprzedaży pakietu udziałów wyniosła 2 937 tys. PLN), Fabryce Śrub Śrubena S.A. w upadłości z siedzibą w Żywcu (5,00 tys. PLN), Piłskim Przedsiębiorstwie Przemysłu Drzewnego S.A. w upadłości z siedzibą w Złotowie (5,00 tys. PLN) oraz w Zakładach Surowców Ogniotrwałych Górka S.A. w upadłości z siedzibą w Trzebini (5,00 tys. PLN), jak również mniejszościowe udziały w łącznie 65 spółkach. W dniu 26 marca 2004 roku Octava NFI S.A. objęła 3 820 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w kapitale zakładowym spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stając się w konsekwencji jedynym właścicielem spółki.

W dniu 17 stycznia 2005 roku OCTAVA NFI S.A. zawarła ze spółką Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów spółki pod firmą Hotel Grapa Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie. W roku 2005 Fundusz ponadto zbył całkowicie mniejszościowe pakiety akcji 3 spółek: Technologie Buczek S.A. z siedzibą w Sosnowcu (cena sprzedaży pakietu udziałów wyniosła 83 tys. PLN), Odlewnia Żeliwa S.A. z siedzibą w Zawierciu (251 tys. PLN), Zakłady Gumowe Górnictwa S.A. z siedzibą w Bytomiu (1 056 tys. PLN).

Poza wskazanymi obszarami aktywności Fundusz nie prowadził działalności inwestycyjnej związanej z rzeczowym majątkiem trwałym. Nie były również prowadzone działania inwestycyjne związane z majątkiem ruchomym i nie są również planowane w najbliższej przyszłości znaczące nakłady inwestycyjne w tym obszarze.

Wartość inwestycji kapitałowych Octava NFI S.A. w latach 2004-2007 (w tys. PLN)

Wartość inwestycji kapitałowych Funduszu:	2004	2005	2006	2007
– Łąki Konstancińskie	234	-	521	-
– Międzyrzecze	71	-	168	-
– Przy Parku	46	-	0*	-

*1 zł

Inwestycje Emitenta w kwocie 351 tys. zł w 2004 r. i 689 tys. zł w 2006 r. przeznaczone były na nabycie dodatkowych udziałów w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.

Wartość inwestycji kapitałowych Grupa Octava w latach 2004-2007 (w tys. PLN):

Wartość inwestycji kapitałowych spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.:	2004	2005	2006	2007
– Łąki Konstancińskie	-	-	770	-
– Międzyrzecze	-	-	249	-
– Przy Parku	-	-	0*	-

*1 zł

Ponadto w 2006 r. spółka Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. nabyła za kwotę 1.019 tys. zł udiały w spółkach Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. oraz Międzyrzecze Sp. z o.o. Poza wymienionymi inwestycjami żadna inna spółka z Grupy nie dokonywała w latach 2004-2007 inwestycji kapitałowych.

Nakłady inwestycyjne Grupy Octava w latach 2004-2006 (w tys. PLN) i za rok 2007 do dnia zatwierdzenia Prospektu w rozbiciu na poszczególne grupy środków trwałych zgodnie z klasyfikacją GUS przedstawia poniższa tabela:

Grupa aktywów	2004	2005	2006	2007
a) wartości niematerialne i prawne	3	-	7	-
b) grunty	-	-	-	-
c) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-	-	-
d) urządzenia techniczne i maszyny	148	4	-	-
e) środki transportu	-	-	-	-
f) inne środki trwałe	3 982	8 416	112 763	44 970

W nakładach inwestycyjnych Grupy Octava w ostatnich latach główną pozycję stanowiły wydatki związane z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” we Wrocławiu. Pochłonęła ona całość wydatków inwestycyjnych w latach 2004-2006 wymienionych w pozycji „inne środki trwałe”, jako inwestycje w środki trwałe należące do spółek z portfela Funduszu.

Pozostałe nakłady inwestycyjne miały charakter marginalny z punktu widzenia działalności Emitenta.

Obecnie prowadzone inwestycje

Struktura posiadanych udziałów Octava NFI S.A. w poszczególnych spółkach zależnych według stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu została umieszczona w punkcie 10.1 Prospektu. W chwili obecnej Fundusz prowadzi trzy inwestycje obejmujące LDSA (24 ha gruntu we Wrocławiu), Łąki Konstancińskie (22 ha gruntu w Konstancinie) oraz Międzyrzecze (11 ha gruntu w Konstancinie).

Na bazie obecnie posiadanych projektów (opisanych powyżej) Fundusz planuje budowę, w ciągu następnych 3-7 lat, od 300 do 400 tys. metrów kwadratowych powierzchni użytkowej (bez parkingów). W związku z unikalną lokalizacją posiadanych gruntów ryzyko sprzedaży bądź skomercjalizowania wybudowanej powierzchni wydaje się być ograniczone. Podstawowym elementem, który będzie rzutował na realizację powyższego planu, będzie możliwość i termin wprowadzenia planów zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskania innych koniecznych decyzji administracyjnych.

Główną prowadzoną obecnie inwestycją jest budowa centrum handlowego „Galeria Legnicka” we Wrocławiu przez Spółkę Legnicka Development S.A. (LDSA). W celu realizacji tego projektu Fundusz przez ostatnie lata dokonał restrukturyzacji Spółki Legnicka Development S.A., udzielał Spółce pożyczek na bieżącą działalność i aktywnie uczestniczył w przygotowaniu projektu, w tym w negocjacjach z bankami w celu pozyskania finansowania dla ww. inwestycji. Do najważniejszych dokonań Funduszu w 2005 roku należy zawarcie Umowy Kredytu Konsorcjalnego przez Legnicka Development S.A. na sfinansowanie budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

LDSA posiada tereny w centrum Wrocławia o powierzchni ok. 24 ha. Teren znajduje się 2,5 km od rynku Starego Miasta, pomiędzy ulicami Legnicką (jedną z głównych ulic Wrocławia) oraz ulicą Bystrzycką. W chwili obecnej spółka współpracuje z miastem nad projektem estakadowego połączenia ul. Bystrzyckiej z ulicą Strzegomską, która ma stać się główną arterią łączącą centrum miasta z lotniskiem.

CENTRUM HANDLOWE GALERIA LEGNICKA WE WROCŁAWIU

Rozpoczęcie praktycznej realizacji inwestycji Centrum Handlowe Galeria Legnicka miało miejsce 23 lutego 2006 r., kiedy to na skutek spełnienia się wszystkich warunków przewidzianych w umowie kredytowej banki wypłaciły Warbud S.A. – generalnemu wykonawcy – zaliczkę. Budowane Centrum Handlowe będzie miało powierzchnię najmu ok. 70 000 metrów kwadratowych. W wyniku rozbudowy, której rozpoczęcie jest wstępnie planowane na drugą połowę 2008 r., powierzchnia najmu może zostać powiększona o 30-50 tys. metrów kwadratowych. W Galerii Handlowej (www.galerialegnicka.pl) będzie działało około 220 sklepów i podmiotów usługowych, w tym 9 dużych sklepów dwupoziomowych. W galerii handlowej działać będzie wieloe ekranowe kino, oraz restauracje i kawiarnie oferujące ok. 2 tys. miejsc siedzących. Kino i znajdujący się na zewnątrz amfiteatr będą mieć ponad 2,5 tys. miejsc siedzących. Głównymi najemcami, z którymi spółka podpisała umowy najmu, są Peek & Cloppenburg, Zara, Tesco, Saturn, Empik, C&A i Reserved. Na koniec marca 2007 r. poziom wynajmu powierzchni Galerii Legnickiej wynosi ok. 92,5%. Fundusz prognozuje przychody z wynajmu powierzchni w Galerii Legnickiej na ok. 50 mln zł (13,5 mln euro) rocznie. Po zakończeniu realizacji Galerii Legnickiej i stwierdzeniu, iż możliwości dalszego aktywnego kreowania wartości nieruchomości należącej do LDSA są wyczerpane, zamiarem Emitenta jest sprzedaż spółki, będącej właścicielem centrum handlowego.

Główny budynek Galerii oraz przyległe tereny rekreacyjne obejmą ok. 6 ha gruntu należącego do spółki Legnicka Development S.A. Pozostała powierzchnia (ok. 18 ha) zostanie, według obecnych planów, wykorzystana na potrzeby parkingu zewnętrznego (prawie 3 tys. miejsc parkingowych).

Otwarcie Galerii Legnicka jest planowane na jesień 2007 r. Generalnym wykonawcą projektu jest Warbud S.A. Projekt jest prowadzony przez Redis/Devco wraz z BEG Ingenierie. Łącznie te dwa podmioty dedykowały ok. 20 specjalistów do bieżącego nadzoru i zarządzania projektem budowlanym, którego łączna budżetowana wartość wynosi ok. 100 mln EUR.

W związku z powyższą inwestycją w dniu 20 grudnia 2005 r. Legnicka Development S.A. zawarła z BRE Bank S.A., PKO BP S.A., InvestKredit Bank A.G. i Nord/LB Bank Polska S.A. umowę kredytu na sfinansowanie powyższego przedsięwzięcia. BRE Bank S.A. występuje jako agent kredytu i bank koordynujący. Wysokość linii kredytowej wynosi 71,5 mln EUR i oprócz kwoty koniecznej do sfinansowania procesu budowy Galerii obejmuje finansowanie kosztów finansowych związanych z obsługą Kredytu Budowlanego. Zgodnie z Umową spłata Kredytu Budowlanego w pełnej

kwocie nie większej niż 71,5 mln EUR nastąpi do dnia 27 grudnia 2007 r. Spłata zostanie dokonana ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przez Legnicka Development S.A. na rzecz ING Lease Polska Sp. z o.o.

Dnia 14 grudnia 2005 r. Legnicka Development S.A. zawarła z ING Lease Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży Nieruchomości oraz Umowę Leasingu dotyczących wszystkich nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu Spółki, położonych we Wrocławiu. Spółka wybuduje na ww. nieruchomościach Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”, a po wybudowaniu Spółka w wykonaniu Umowy Przedwstępnej sprzeda na rzecz ING Lease Polska Sp. z o.o. wszystkie wyżej wymienione nieruchomości za kwotę ok. 91,5 mln EUR. Równocześnie z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości wejdzie w życie Umowa Leasingu, która zawarta została na okres 15 lat, na mocy której to Umowy Leasingu ING Lease Polska Sp. z o.o. odda Spółce w leasing operacyjny przedmiotowe nieruchomości. Zgodnie z Umową Leasingu po 15 latach LDSA odkupi nieruchomości od ING Lease Polska Sp. z o.o.

Wydatki spółki Legnicka Development S.A. związane z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” do dnia 30 kwietnia 2007 wyniosły 242 787 835 zł.

OBSZAR PRZY GALERII LEGNICKA

Fundusz wraz z LDSA zlecił opracowanie projektu urbanistycznego dotyczącego zagospodarowania 18 ha gruntów nie zajętych przez budynek Galerii Legnickiej, a przeznaczonych obecnie pod parking obsługujący galerię i stanowiących część nieruchomości będącej własnością LDSA, opisanej w pkt 7.15.1.1. Prospektu. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wrocław, na niezabudowanym obszarze przyległym do galerii handlowej dopuszczalna jest intensywna zabudowa o charakterze mieszanym. Opracowany projekt przewiduje wybudowanie od 200 tys. do 300 tys. metrów kwadratowych handlowej, biurowej i mieszkaniowej powierzchni użytkowej oraz prawie 10 tys. miejsc parkingowych z przeznaczeniem dla klientów centrum handlowego, mieszkańców oraz użytkowników biur. Szacowana wartość inwestycji wynosi 400 mln EUR.

Projekt przewiduje zachowanie dużej powierzchni terenów rekreacyjnych oraz stworzenie atrakcyjnych ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych. Realizacja projektu będzie fazowana na przestrzeni 3-7 lat i będzie uzależniona od warunków rynkowych (tj. popytu na budowane nieruchomości). Przedstawiciele Funduszu i LDSA odbyli wstępne rozmowy z władzami miasta w sprawie uwarunkowań prawnych realizacji projektu. Zgodnie z wstępnymi ustaleniami, spółka wystąpiła do miasta z wnioskiem o rozpoczęcie procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu należącego do LDSA, który uwzględni założenia przygotowanego projektu. W marcu 2007 r. Rada Miasta przyjęła uchwałę o przystąpieniu do prac nad planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów należących do LDSA. Możliwość realizacji projektu jest uwarunkowana przyjęciem przez Radę Gminy planu zagospodarowania uwzględniającego wnioski spółki w tym zakresie oraz wprowadzeniem odpowiednich zmian w umowach dotyczących finansowania projektu budowy centrum handlowego.

W celu wdrożenia tego projektu konieczne będzie wydzielenie części gruntów LDSA do jednej lub więcej odrębnych spółek celowych.

ŁĄKI KONSTANCIŃSKIE

Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. dysponuje działkami o łącznej powierzchni ok. 22 ha, zlokalizowanymi w centrum gminy Konstancin. W chwili obecnej działki są sklasyfikowane jako łąki i nieużytki i nie posiadają planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie Fundusz prowadzi prace nad koncepcją zagospodarowania terenu w celu rozpoczęcia szczegółowych rozmów z gminą dotyczących warunków zabudowy posiadanego obszaru. Spółka wystąpiła formalnie do gminy z wnioskiem o zmianę studium uwarunkowań oraz z wnioskiem o uwzględnienie planów budowlanych spółki w trakcie procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego. Celem Funduszu jest doprowadzenie do uchwalenia przez gminę takiego planu lub warunków zabudowy, które umożliwią spółce budowę osiedla domków jedno- i wielorodzinnych oraz powierzchni handlowej i usługowej. Według wstępnego projektu na terenie Łąg Konstancińskich wybudować można od 50 tys. do 80 tys. metrów kwadratowych powierzchni mieszkaniowej oraz 10-20 tys. metrów kwadratowych powierzchni handlowo-biurowej. Osiągnięcie tego celu jest uzależnione od warunków gruntowych terenu, zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego wnioski spółki w tym zakresie lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę.

MIĘDZYRZECZE

Międzyrzecze Sp. z o.o. dysponuje działkami o łącznej powierzchni ok. 11 ha, zlokalizowanymi w centrum gminy Konstancin. Większość powierzchni działek znajduje się na terenach geologicznie trudnych do zagospodarowania. W chwili obecnej działki są sklasyfikowane jako łąki i nieużytki i nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie Fundusz prowadzi prace nad koncepcją zagospodarowania terenu w celu rozpoczęcia rozmów z gminą odnośnie do prowadzenia przyszłych inwestycji. Spółka wystąpiła formalnie do gminy z wnioskiem o zmianę studium uwarunkowań oraz z wnioskiem o uwzględnienie planów budowlanych spółki w trakcie procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego. Celem Funduszu jest doprowadzenie do uchwalenia przez gminę takiego planu lub warunków zabudowy, które umożliwią spółce budowę powierzchni handlowo-biurowej, mieszkaniowej oraz/lub rekreacyjno-uzdrowiskowej. Osiągnięcie tego celu jest uzależnione od warunków gruntowych terenu, zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna oraz uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego wnioski spółki w tym zakresie lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę.

Inne projekty

W celu zwiększenia liczby projektów znajdujących się w portfelu Funduszu Spółka aktywnie poszukuje potencjalnych projektów inwestycyjnych zgodnych z jej strategią. Fundusz analizuje projekty miejskie pozwalające na tworzenie zabudowy mieszanej oraz podmiejskie pozwalające na budowę średnich i dużych osiedli mieszkaniowych wraz z infrastrukturą. W szczególności Fundusz poszukuje projektów, w których poprzez wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań urbanistycznych będzie można wykreować wartość dodaną i stworzyć przewagę konkurencyjną.

W ciągu następnych 2 lat środki konieczne do kapitałowego udziału w tego typu projektach będą pozyskane z dwóch źródeł: planowanej emisji oraz refinansowania projektu Galeria Legnicka.

Wiążące zobowiązania dotyczące przyszłych inwestycji

W dniu 29 maja 2007 r. Emitent zawiązał spółkę Galeria 7 Sp. z o.o. Na dzień zatwierdzenia Prospektu kapitał tej spółki w wysokości 50 tys. zł nie został opłacony. Zgodnie z KSH jego opłacenie musi nastąpić przed złożeniem wniosku do KRS. Złożenie wniosku do KRS nie może nastąpić później niż 6 miesięcy po podpisaniu umowy spółki.

Poza wyżej wymienionym, organy zarządzające Emitenta nie podjęły żadnych innych wiążących zobowiązań dotyczących przyszłych inwestycji Emitenta.

7.2. Informacje o tendencjach

Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje

W związku z charakterem prowadzonej przez Fundusz działalności nie występują tendencje w zakresie produkcji, sprzedaży, zapasów oraz kosztów i cen sprzedaży.

Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji lub zdarzeń mogących mieć wpływ na perspektywę Emitenta

W II półroczu 2007 r. planowane jest oddanie do użytku Galerii Legnickiej. Obecny poziom wynajmu powierzchni handlowej budowanej Galerii Legnickiej oraz oczekiwania co do zawarcia umów najmu do momentu jej otwarcia dają podstawy do oczekiwania realizacji istotnej wartości kapitałowej z refinansowania i sprzedaży galerii handlowej.

7.3. Główne rynki

Realizując przyjętą strategię, Octava NFI S.A. doprowadziła do ujednolicenia struktury swoich aktywów, poprzez restrukturyzację i sprzedaż większości akcji spółek portfelowych oraz dystrybucję uzyskanej gotówki do akcjonariuszy. Fundusz skupił swoją działalność na rynku nieruchomości i pozostawił w swoich aktywach spółki posiadające nieruchomości: Legnicka Development S.A., Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Łąki Konstancińskie Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., Przy Parku Sp. z o.o. Fundusz zamierza koncentrować swoją działalność inwestycyjną na przedsięwzięciach o istotnej skali finansowej, obejmujących budowę powierzchni o różnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym i biurowym). Rynek geograficzny, na którym Fundusz zamierza działać, to przede wszystkim obszar Polski, głównie w obrębie większych i średnich miast.

7.3.1. Ogólna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i jej wpływ na działalność Emitenta

Począwszy od 2004 roku, gospodarka Polski jest jedną z najszybciej rozwijających się gospodarek Unii Europejskiej. W ostatnich latach dał się również zaobserwować wzrost płac realnych brutto w stopniu wyższym, niż prognozowano. Stopy procentowe w ostatnich kilku latach systematycznie spadały, osiągając poziom najniższy od 16 lat. Działo się to przy stosunkowo niskiej presji inflacyjnej. IBnGR prognozuje wzrost inflacji w 2007 roku, spowodowany głównie wzrostem popytu krajowego i płac oraz niepewnością związaną z kształtowaniem się cen paliw.

Dobra koniunktura w gospodarce powinna wywrzeć pozytywny efekt na rynku nieruchomości:

- Wzrastające dochody oraz zamożność społeczeństwa w połączeniu z ustabilizowaną niską inflacją sprawią, że nieruchomości mieszkaniowe staną się bardziej dostępne;
- Niski poziom stóp procentowych będzie sprzyjał zaciąganiu większej ilości kredytów mieszkaniowych;
- Rosnące inwestycje przedsiębiorstw oraz inwestorów zagranicznych, a także napływ środków unijnych wpłyną na pobudzenie popytu na nieruchomości, w tym handlowe i biurowe.

Wybrane wskaźniki makroekonomiczne 2003-2006

	2003	2004	2005	2006
PKB (zmiana % w stosunku do roku poprzedniego)	3,8	5,3	3,2	5,8
Płace realne brutto (zmiana % w stosunku do roku poprzedniego)	4,1	0,5	2,0	4,0
Referencyjna stopa procentowa NBP	5,25	6,5	4,5	4,0
Średnia roczna inflacja (zmiana % w stosunku do roku poprzedniego)	0,8	3,5	2,1	1,2
Nakłady inwestycyjne (zmiana % w stosunku do roku poprzedniego)	0,6	6,5	6,6	16,7

Źródła: GUS, NBP

Niski poziom stóp procentowych przekłada się na wzmożoną działalność kredytową banków. Rozszerzyły one znacząco swoją działalność kredytową w ostatnim okresie. Szczególnie dynamicznie rozwija się segment kredytów mieszkaniowych. Sprzyjają temu stosunkowo niskie koszty obsługi oraz akcje promocyjne banków, zmniejszające opłaty okołokredytowe.

7.3.2. Segment nieruchomości mieszkaniowych

W 2006 roku średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce istotnie wzrosły. Przyczyną tego wzrostu jest z jednej strony wzrost popytu na mieszkania ze strony inwestorów krajowych i zagranicznych, z drugiej zaś ograniczona podaż nowych nieruchomości dostarczonych na rynek.

Przyczyną wzrostu popytu ze strony inwestorów krajowych jest relatywnie wysoki wzrost gospodarczy i wzrost poziomu zamożności podmiotów polskich oraz rosnąca podaż pieniądza pochodzącego z kredytów hipotecznych.

Przyczyną wzrostu popytu na polskie nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych są relatywnie niskie ceny tych aktywów w stosunku do cen w pozostałych krajach Unii Europejskiej.

Przyczyną ograniczonej podaży nowych mieszkań są:

- długa i uciążliwa procedura administracyjna uzyskiwania pozwoleń budowlanych,
- zbyt mała w stosunku do popytu podaż wszelkich usług wykonawczych związanych z sektorem budowlanym.

Poniższe tabele zawierają dodatkowe informacje o rynku nieruchomości mieszkaniowych.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Mieszkania oddane do użytku w tys.	67,1	62,1	73,7	80,6	82	87,8	106	97,6	162,7	108,1	114,1

Źródło: GUS

Średnie ceny m² mieszkań w 2006 roku

w tys. PLN	lut	marzec	kwiecień	maj	czerwiec	lipiec	sierpień	wrzesień	październik	listopad	grudzień
Kraków	4 401	4 472	4 844	5 007	5 347	5 990	6 011	6 275	6 755	7 182	7 201
Trójmiasto	3 822	3 916	3 924	3 999	4 173	4 282	4 566	4 804	5 263	5 838	5 851
Warszawa	4 987	5 415	5 572	5 895	6 045	6 159	6 216	6 561	7 098	7 290	7 354
Wrocław	4 366	4 548	4 594	4 731	4 814	5 250	5 489	6 211	6 198	6 640	6 648
Poznań	3 500	3 505	3 440	3 844	3 934	4 040	3 945	4 098	4 314	4 324	4 356

Źródło: redNet Property Group

7.3.3. Segment nieruchomości handlowych

W 2005 roku w sektorze nieruchomości handlowych zainwestowano 1,8 mld EUR, dokonując największej liczby transakcji ze wszystkich segmentów rynku nieruchomości. Najważniejszymi transakcjami były: sprzedaż portfela Foras (CH Reduta i CH Targówek w Warszawie oraz CH Plejada w Bytomiu, łącznie 144 000 m²) firmie Meinl European Land oraz sprzedaż portfela Plaza Centres (Warszawa, Kraków, Poznań, Ruda Śląska, Sosnowiec i Białystok) francuskiemu funduszowi Klépierre za 193 mln EUR.

Polska jest największym rynkiem konsumentów w Europie Środkowej. Według raportu PricewaterhouseCoopers w 2005 roku w Polsce znajdowało się około 4 mln m² powierzchni handlowej. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców było to 105 m², co stanowiło znacznie niższą średnią niż te obserwowane w Europie Zachodniej. Deweloperzy lokalizują swoje projekty głównie w centrach miast, np. Złote Tarasy w Warszawie (ING Real Estate) czy Silesia City Center w Katowicach (Trigranit). Centra handlowe oparte są w głównej mierze na działalności operatorów wielkich sieci handlowych, którzy preferują lokalizacje centralne. Wielu deweloperów opiera swoje strategie rozwoju na budowie powierzchni handlowych w miastach średnich i małych (100-400 tys. mieszkańców), gdzie wiodącą rolę przejmą supermarkety. Przykładem może być Polimeni International oraz Parkridge CE Retail, który chce wybudować 10 centrów handlowych o nazwie Focus Park.

Doradcy PricewaterhouseCoopers przewidują następujące trendy na rynku nieruchomości komercyjnych:

- Dalsza ekspansja sklepów wielkopowierzchniowych i centrów handlowych w średnich i mniejszych miastach;
- Nadal duży udział powierzchni rozrywkowych w ramach centrów handlowych;
- Ekspansja sklepów typu factory outlets, reprezentowanych przez Neinver Polska i The Outlet Company;
- Kontynuacja dynamicznego rozwoju sieci dyskontowych, tj.: Biedronka, Plus Discount, Leader Price, Lidl;
- Wzrost udziału projektów handlowych, powstałych w wyniku rewitalizacji przestrzeni miejskiej w centrach dużych miast oraz nowych, rodzinnych centrów w mniejszych miastach;
- Wzrost zainteresowania lokalizacją obiektów rozrywkowych i handlowych w starych budynkach o charakterze przemysłowym (np. konstancińskie centrum Stara Papiernia, poznański Stary Browar, łódzkie zakłady włókiennicze Izraela Poznańskiego).

Obecnie w Polsce utrzymuje się stały wysoki popyt na powierzchnie handlowe, który znacznie przewyższa podaż. W 2005 roku, według danych Cushman & Wakefield Healey&Baker stopy zwrotu z wybranych inwestycji dla centrów handlowych w Polsce wynosiły od 8% dla nowo wybudowanych w dobrych lokalizacjach do około 10% w mniej atrakcyjnych miejscach.

Nowa podaż powierzchni handlowej w Polsce

Budynek	Powierzchnia (w przybliżeniu)	Lokalizacja	Deweloper
Łacina	83 500	Poznań	Apsys Polska
Manufaktura	70 000	Łódź	Apsys Polska
Galeria Legnicka	70 000	Wrocław	Redis Group
Lublin Plaza	65 700	Lublin	Movment Poland i Plaza Center
Złote Tarasy	63 500	Warszawa	ING Real Esteta
Nowe Miasto	60 000	Kraków	ECE Projektmanagement Polska
Pasaż Grunwaldzki	47 000	Wrocław	Echo Investment
Arkady Wrocławskie	30 000	Wrocław	LC Corp
Factory (pierwszy etap)	10 000	Wrocław	Neinver Polska

Źródło: PricewaterhouseCoopers

Fundusz jest zaangażowany w budowę Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” we Wrocławiu. Emitent jest jednym z głównych inwestorów, który aktywnie uczestniczył w zarządzaniu operacyjnym oraz w pozyskaniu finansowania dla tego projektu.

7.3.4. Segment nieruchomości biurowych

W 2005 roku segment nieruchomości biurowych wchłonął 1,21 mld EUR inwestycji. Większość nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce zlokalizowana jest w Warszawie, z czego ponad 60% znajduje się poza centrum stolicy. Według danych agencji nieruchomości Ober Haus, obecnie Warszawa posiada 730 000 m² powierzchni biurowej klasy A. Analitycy tej agencji oszacowali, że w roku 2005 oddano do użytku 110 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. W 2005 roku w Warszawie wynajęto od 220 000 m² do 250 000 m², co oznacza, że popyt przewyższył podaż. Ober Haus szacuje, że popyt na nowoczesną powierzchnię biurową wyniesie około 300 000 m² w ciągu następnych dwóch lat. Popyt generowany będzie w głównym stopniu przez sektor finansów, ubezpieczeń i nieruchomości oraz działalność konsultingową.

Przykłady nowej podaży powierzchni biurowej w Warszawie

Budynek	Powierzchnia (w przybliżeniu)	Deweloper
Rondo 1	55 000	Hochtief Development
Trinity Park	41 600	Ghelamco
Lumen (Złote Tarasy)	23 500	ING Real Estate
Prosta Office Center	18 600	Ghelamco
Topaz	11 100	Globe Trade Center

Źródło: PricewaterhouseCoopers

Rynek wynajmu nowoczesnych powierzchni biurowych w Krakowie oferuje 131 000 m² pod wynajem. W ubiegłym roku do użytku oddano tylko 5000 m² nowej powierzchni. Agencja nieruchomości Ober Haus oszacowała, że w 2006 roku w Krakowie przybędzie 32 000 m² nowej powierzchni biurowej. Ze względu na relatywnie wykwalifikowaną siłę roboczą, zaplecze naukowe oraz obecność Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w Krakowie rośnie popyt na powierzchnie biurowe. W 2005 roku osiągnął on 15 000 m² i przez następne dwa lata powinien wzrosnąć do poziomu 20 000 m².

Katowicki rynek nieruchomości biurowych rozwija się bardzo wolno, mimo rosnącego popytu. Z 75 000 m² powierzchni dostępnej w Katowicach tylko 48 500 m² to powierzchnia klasy A. W ubiegłym roku na 4000 m² oddanej powierzchni, całość stanowiły powierzchnie odnowione. Tymczasem wzrasta popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe. W 2005 roku osiągnął on poziom 15 000 m² i powinien jeszcze wzrosnąć w 2006 roku.

Także Trójmiasto cierpi na niedobór nowoczesnej powierzchni biurowej. Ze 190 000 m² powierzchni w Trójmieście 55% koncentruje się w Gdyni, a 40% w Gdańsku. W 2005 roku przybyło 50 000 m² powierzchni. Popyt w ubiegłym roku

utrzymywał się na stałym, niskim poziomie, ale w obliczu wygasających dotychczasowych umów najmu agencja Ober Haus przewiduje wzrost popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe o dobrej lokalizacji.

W Poznaniu w związku z wysoką podażą od 2004 roku nie powstają nowe powierzchnie biurowe. Aktualnie Poznań dysponuje 121 000 m² powierzchni biurowej o stosunkowo dobrych parametrach i dobrej lokalizacji. Popyt rośnie, ale nadal pozostaje na niższym poziomie niż podaż. Wskaźnik powierzchni niewynajętej nadal jest wysoki i w 2005 roku wyniósł 20%.

Od lat 90. poziom czynszów za powierzchnie biurowe obniżył się. Wiązało się to głównie z deprecjacją dolara amerykańskiego względem euro. Obecnie większość czynszów za powierzchnie biurowe naliczana jest w euro, a nie jak wcześniej w dolarach. Stopy zwrotów z inwestycji w powierzchnie biurowe wahały się w zależności od miejsca transakcji. W Warszawie było to 7-8%, w Krakowie 8-9%, w Gdańsku około 9%. W 2005 roku, w Poznaniu ARKA BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości, kupując Winogrady Business Center, uzyskał stopę zwrotu 9,5%.

Eksperti PricewaterhouseCoopers w swoim raporcie dotyczącym rynku powierzchni biurowych w kraju przewidują następujące tendencje:

- Stabilny wzrost podaży i nieznaczny wzrost pustostanów;
- Nowa powierzchnia biurowa coraz częściej będzie powstawać w ramach wielofunkcyjnych powierzchni handlowych: Złote Tarasy i Blue City w Warszawie, Silesia City Center w Katowicach oraz Nowe Miasto w Krakowie;
- Na rynku pojawia się coraz więcej niewielkich projektów biurowych. Tego typu inwestycje, po zawarciu przedwstępnych umów najmu, zapewniają deweloperom większe poczucie bezpieczeństwa;
- Należy spodziewać się rozwoju rynków regionalnych w sektorze powierzchni biurowej, powiązanego ze wzrostem outsourcingu usług. Jednak nowa powierzchnia biurowa w ramach projektów tego rodzaju powstawać będzie przede wszystkim na zamówienie;

7.4. Główni konkurenci

Polski rynek nieruchomości przyciąga coraz więcej inwestorów. Wielu z nich już na nim działa, a dalsi planują swoje wejście. Są to głównie inwestorzy instytucjonalni z Wielkiej Brytanii, Irlandii, Hiszpanii, Austrii, Niemiec, USA i krajów arabskich, zainteresowani nieruchomościami o wysokim standardzie, dobrej lokalizacji i z długimi umowami najmu. Rośnie też zainteresowanie naszym rynkiem ze strony inwestorów indywidualnych, głównie z Wielkiej Brytanii, Irlandii i Hiszpanii, którzy działają sami lub zrzeszeni w konsorcjach. Także polscy inwestorzy, deweloperzy przejawiają wzmożoną aktywność.

Fundusz zdefiniował obszar swojej działalności (produktyw i geograficzny) jako:

- projekty nieruchomościowe o zróżnicowanym przeznaczeniu i istotnej skali,
- głównie terytorium Polski, ze szczególnym uwzględnieniem większych miast.

W świetle tak zdefiniowanego rynku działania konkurentami są wszyscy ci inwestorzy finansowi i deweloperzy, którzy w określonym czasie, na danym rynku geograficznym spowodują wystąpienie podaży produktów (mieszkań, biur, powierzchni handlowej) skierowanej do tych samych odbiorców, do których swoją ofertę produktową kieruje Emitent.

W segmencie nieruchomości mieszkaniowych głównymi konkurentami Funduszu mogą być: J.W. Construction, Acciona Nieruchomości, Budimex Nieruchomości, Dom Development i wielu innych lokalnych deweloperów powierzchni mieszkaniowej. Podmioty takie jak: GTC S.A., Echo Investment S.A., ING Real Estate, TriGranit oraz ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG., Ghelamco Poland Sp. z o.o. są uważane przez Emitenta za największych ogólnokrajowych konkurentów we wszystkich segmentach rynku nieruchomości, w szczególności w odniesieniu do powierzchni biurowej i handlowej.

Większość wspomnianych podmiotów posiada zarówno duże doświadczenie w prowadzeniu projektów deweloperskich, jak i silną pozycję finansową.

7.5. Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Założenia dotyczące stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Emitenta pochodzą z następujących materiałów źródłowych:

- Rynek Nieruchomości Raport 2006 – raport agencji Ober Haus,
- Raporty o rynkach mieszkaniowych 2005/2006 – REAS Consulting,
- Polski rynek nieruchomości komercyjnych 2005 – raport PricewaterhouseCoopers,
- Rynek powierzchni biurowych w dużych miastach Polski – raport agencji Jones Lang LaSalle,
- Raport o rynku nieruchomości przygotowany przez redNet Property Group,
- Dane statystyczne GUS oraz NBP.

Informacje pochodzące z ww. źródeł zostały dokładnie powtórzone oraz w stopniu, w jakim Emitent jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez ww. źródła, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd. Wszędzie tam, gdzie przedmiotowe źródła nie zostały wskazane, założenia dotyczące stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Emitenta oparte są na wiedzy Zarządu Emitenta o działalności Spółki i jej pozycji konkurencyjnej.

7.6. Sezonowość

Ze względu na charakter działalności Funduszu nie występuje zjawisko sezonowości sprzedaży (inwestycji).

7.7. Główni dostawcy

Główni dostawcy dla Octava NFI S.A. to firmy zarządzające majątkiem Funduszu:

- KP Konsorcjum Sp. z o.o. (na podstawie umowy, która wygasła 3.10.2005 r.): wartość wypłaconych wynagrodzeń (2005 r. – 1 796 tys. PLN, 2004 r. – 11 151 tys. PLN, 2003 r. – 8 276 tys. PLN),
- KP Capital Sp. z o.o. (2005 r. – 43 tys. PLN, w 2006 – 1 000 tys. PLN) – firma zarządzająca Funduszem.

Głównym dostawcą Spółki zależnej Funduszu Legnicka Development S.A. było przedsiębiorstwo budowlane Warbud S.A. – główny wykonawca budowanego Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. Wartość wykonanych przez firmę prac budowlanych oraz wykonanych usług w 2006 r. wyniosła 108 350 tys. PLN.

7.8. Główni odbiorcy

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Fundusz nie posiada głównych odbiorców.

7.9. Umowy zawierane w normalnym toku działalności

Umowy najmu zawierane przez Legnicka Development S.A. z najemcami powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”

Legnicka Development S.A. zawarła szereg umów najmu powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” (m.in. z Tesco [informacja o zawarciu tej umowy została opublikowana przez Emitenta w raportach bieżących nr 32/2004 z dnia 20.10.2004 r. oraz 28/2007 z dnia 30.05.2007 r., dostępnych na stronie internetowej Emitenta www.octava.com.pl]). Umowy te charakteryzują się poniżej wskazanymi najważniejszymi warunkami, wymaganymi przez instytucje finansujące budowę Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” (banki oraz ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.), z zastrzeżeniem wyjątków, na które ww. instytucje wyraziły zgodę:

- (a) okres obowiązywania – określony, jednak nie krótszy niż okres 5 lat,
- (b) czynsz najmu składa się z czynszu podstawowego (waloryzowanego corocznie zgodnie ze zmianami Zharmonizowanego Indeksu Cen Konsumenckich w krajach strefy euro), płatnego miesięcznie oraz – jeżeli tak postanowiły strony – z dodatkowego czynszu obliczanego w stosunku do obrotu realizowanego w wynajmowanym lokalu,
- (c) poza czynszem najemca ma obowiązek wnoszenia opłat miesięcznych z tytułu korzystania z części wspólnych,

- (d) najemca ma obowiązek wykupienia i utrzymania przez czas trwania umowy najmu umowy od odpowiedzialności cywilnej w kwocie 500 EUR za 1 metr kwadratowy wynajętej powierzchni,
- (e) obowiązek zapłaty przez najemcę kar umownych w przypadku:
 - (i) nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu lub zaświadczenia przekazania wynajmowanych pomieszczeń,
 - (ii) nieukończenia przez najemcę prac adaptacyjnych i wykończeniowych wynajmowanego lokalu zgodnie z warunkami i w terminie wskazanym w umowie,
 - (iii) zaniżenia wartości uzyskiwanych obrotów – przy obliczaniu czynszu od obrotu,
 - (iv) niedostarczenia poręczenia podmiotu dominującego w terminie określonym w umowie,
 - (v) korzystania z wynajmowanych pomieszczeń niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- (f) zabezpieczenie roszczeń Legnicka Development S.A. z tytułu umowy stanowi:
 - (i) kaucja,
 - (ii) nieodwołalna i bezwarunkowa gwarancja bankowa, płatna na pierwsze wezwanie wynajmującego, lub
 - (iii) poręczenie podmiotu dominującego.

Ponadto, Legnicka Development S.A. równocześnie z zawarciem umów najmu zawarła umowy najmu tych samych pomieszczeń i na takich samych warunkach w imieniu ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o., wchodzące w życie w dniu rozwiązania umowy leasingu zawartej pomiędzy Legnicka Development S.A. a ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. Zawarcie ww. umów najmu przez Legnicka Development S.A. w imieniu ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. ma na celu zapewnienie, aby po zakończeniu umowy leasingu i w braku wykonania opcji nabycia przez Legnicka Development S.A. nieruchomości będącej przedmiotem leasingu, ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. było wynajmującym pomieszczeń w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” w miejsce Legnicka Development S.A.

Przychody z tytułu umów najmu spodziewane są w drugiej połowie 2007 r., kiedy to planowane jest otwarcie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Umowa Deweloperska zawarta w dniu 16 grudnia 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. i REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest świadczenie przez spółkę REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o. usług deweloperskich związanych z budową i wynajmem powierzchni użytkowych Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” na rzecz Legnicka Development S.A. („Usługi Deweloperskie”).

Zgodnie z umową Usługi Deweloperskie polegają na zarządzaniu procesem inwestycyjnym związanym z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” oraz na pozyskiwaniu najemców i negocjowaniu na rzecz Legnicka Development S.A. warunków umów najmu. W zakresie Usług Deweloperskich przewidzianych umową REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o. zobowiązana jest również do współpracy z bankami, które udzieliły kredytu na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego, w zakresie w jakim jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego procesu finansowania budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Z tytułu wykonywanych prac na rzecz Legnicka Development S.A. spółce REDiS Devco Sp. z o.o. przysługuje stałe wynagrodzenie w kwocie 2.348.000 EUR, powiększone o podatek VAT, które po pomniejszeniu o zaliczkę płatne jest w miesięcznych równych ratach przez okres 16 miesięcy („Wynagrodzenie Zasadnicze”) oraz dodatkowe wynagrodzenie z tytułu wynegocjowanych umów najmu powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”, według stawek rynkowych, którego wysokość będzie ustalana procentowo w odniesieniu do rocznego czynszu najmu powierzchni z umów wynegocjowanych przez REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o. Wartość procentowa, według której ustalana jest wysokość tego wynagrodzenia, różni się w zależności od wielkości wynajętej powierzchni.

Umowa została zawarta pod warunkiem rozwiązującym, zgodnie z którym ulega rozwiązaniu, w przypadku gdy do dnia 28 lutego 2006 r. Legnicka Development S.A. nie pobierze co najmniej 5% wartości Kredytu Konsorcjalnego (opisany w pkt 7.10.2.(5) Prospektu). Warunek rozwiązujący nie został spełniony, gdyż do dnia 28 lutego 2006 r. Legnicka Development S.A. skorzystała z ww. kredytu w wysokości przekraczającej 5% wartości udzielonego kredytu.

Zgodnie z umową każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia bez konieczności podania przyczyny jej rozwiązania.

Legnicka Development S.A. przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:

- (a) nastąpi naruszenie postanowień Umowy Kredytu Konsorcjalnego,
- (b) nastąpi 5-miesięczne opóźnienie w stosunku do harmonogramu prac związanych z budową ww. centrum handlowego,
- (c) w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia o naruszeniu umowy REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o. nie usunie skutków jej naruszenia.

Zgodnie z umową REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o. zobowiązana jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż Wynagrodzenie Zasadnicze.

Umowa wygasa w dniu, w którym zostanie wydane pozwolenie na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Zamiarem Grupy Kapitałowej jest zawieranie umów deweloperskich na warunkach ogólnie zbliżonych do powyżej opisanej umowy. Umowy będą zawierane przez spółki celowe, tworzone dla potrzeb poszczególnych projektów deweloperskich.

Umowa o roboty budowlane zawarta w dniu 24 października 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. i Warbud S.A.

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez spółkę Warbud S.A. Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Na podstawie umowy Warbud S.A. zobowiązany jest do zakończenia prac związanych z wybudowaniem Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” do dnia 31 lipca 2007 r.

Umowa przewiduje, że w przypadku opóźnienia w wykonywaniu prac budowlanych Warbud S.A. zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Legnicka Development S.A. kar umownych w maksymalnej wysokości 5,51 mln EUR.

Ponadto, umowa przewiduje obowiązek Warbud S.A. zapłaty na rzecz Legnicka Development S.A.: (i) kwoty równej karze w maksymalnej kwocie 5,13 mln EUR, którą Legnicka Development S.A. może być zobowiązana do zapłaty na rzecz jednego z najemców powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” w razie nieterminowego przekazania lokalu (ii) kwoty równej wysokości odszkodowania, które Legnicka Development S.A. może mieć obowiązek zapłaty na rzecz jednego z najemców powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” w przypadku nieusunięcia bądź nieterminowego usunięcia wad prac wykonanych przez Warbud S.A. oraz (iii) wszelkich poniesionych przez Legnicka Development S.A. kosztów marketingowych i reklamowych związanych z poinformowaniem o dacie otwarcia Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” w razie opóźnienia w wykonaniu prac przez Warbud S.A.

W przypadku opóźnienia w płatnościach Legnicka Development S.A. jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Warbud S.A. odsetek umownych w wysokości 0,05% za każdy dzień opóźnienia.

7.10. Istotne umowy inne niż zawierane w normalnym toku działalności

7.10.1. Istotne umowy zawarte przez Emitenta

- (1) **Umowa o zarządzanie majątkiem Emitenta zawarta z KP Capital Sp. z o.o. („Firma Zarządzająca”) w dniu 11 stycznia 2007 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonywanie przez Firmę Zarządzającą czynności związanych z zarządzaniem majątkiem Emitenta i prowadzeniem jego spraw, w szczególności zarządzaniem jego inwestycjami, nadzorowaniem, przygotowaniem i rozpowszechnianiem prospektów emisyjnych Emitenta, jego sprawozdań finansowych, materiałów reklamowych, zapewnienie i nadzorowanie oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji związanej z transakcjami i zarządzaniem majątkiem Emitenta, nadzorowanie świadczenia usług prawnych, audytorskich, księgowych i podatkowych lub innych świadczonych na rzecz Emitenta, uzgodnionych z Radą Nadzorczą, a także zapewnienie wszelkich warunków niezbędnych do zwołania i przeprowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, Zarządu lub Walnych Zgromadzeń, jak również zapewnienie i nadzorowanie prawidłowego i rzetelnego prowadzenia księgowości Emitenta, nadzorowanie procesu wydawania akcji oraz wypłat dywidend i innych kwot.

Wynagrodzenie ryczałtowe Firmy Zarządzającej za świadczenie usług wynosi równowartość w PLN kwoty 12.500 EUR miesięcznie.

Niezależnie od powyższego wynagrodzenia, Firmie Zarządzającej będzie przysługiwać wynagrodzenie za wyniki ustalone w oparciu o przyrost wartości rynkowej Emitenta. Wynagrodzenie za wyniki (WZW) obliczane będzie wg następującego wzoru: $WZW = C \times (K_k - K_p - E + D)$, przy czym:

1. „C” stanowi procentowy udział w przyroście wartości Emitenta, przyjmujący wartość 4%, jeśli Emitent będzie właścicielem co najmniej 80% akcji w kapitale zakładowym Legnicka Development S.A., albo 5% jeśli Emitent będzie właścicielem mniej niż 80% akcji w kapitale zakładowym Legnicka Development S.A.
2. K_k stanowi kapitalizację Emitenta na koniec okresu obliczeniowego liczoną jako iloczyn średniej ważonej dziennego kursu Emitenta w miesiącach październiku, listopadzie i grudniu danego roku ważonego wolumenu wg danych zawartych w Cudle GPW i liczby akcji Emitenta wg stanu na ostatni dzień grudnia danego roku.
3. K_p stanowi kapitalizację Emitenta na koniec okresu obliczeniowego, równą najwyższej wartości K_k obliczanej za poprzednie okresy obliczeniowe, lub równa K_p ustalonej dla pierwszego okresu obliczeniowego, jeżeli będzie ona wyższa od najwyższej wartości K_k obliczanej za poprzednie okresy obliczeniowe, z zastrzeżeniem, że dla pierwszego okresu obliczeniowego K_p będzie ustalona jako wartość 400.000.000 PLN.

W przypadku, gdy WZA po dacie wejścia w życie umowy podjęło uchwałę o dystrybucji kapitału, w rozumieniu definicji „D” (zdefiniowana poniżej), w wysokości równej co najmniej 15% kapitalizacji Emitenta, liczonej jako iloczyn kursu zamknięcia akcji Emitenta z dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w przedmiocie opinii lub oceny prawidłowości projektu ww. uchwały WZA, a w przypadku takiej uchwały Rady Nadzorczej na 30 dni przed podjęciem uchwały przez WZA i liczby akcji Emitenta zarejestrowanych w KRS w dniu, z którego przyjęto do obliczenia ich kurs zamknięcia (dalej „D”), K_p zostanie pomniejszone o łączną wartość wszystkich dokonanych dystrybucji kapitału D, spełniających powyższe warunki, po dacie wejścia w życie umowy.

4. E stanowi łączną kwotę brutto wszystkich podwyższeń kapitału Emitenta, zarejestrowanych przez KRS w danym okresie obliczeniowym, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy przed dniem 30 czerwca 2008 r. zostanie zarejestrowane przez KRS podwyższenie kapitału zakładowego prowadzące do nabycia przez Emitenta co najmniej 20% akcji w kapitale zakładowym Legnicka Development S.A. kwota podniesienia kapitału dla celów niniejszego wzoru wyniesie 150.000.000 PLN. Kwota 150.000.000 PLN przyjęta do obliczenia WZW nie wyraża stanowiska Zarządu co do wartości akcji Legnicka Development S.A. i nie stanowi ich wartości rynkowej.
5. D stanowi dystrybucję kapitału Emitenta w danym okresie obliczeniowym, przez co rozumie się w szczególności: skup akcji Emitenta, umorzenie akcji Emitenta lub wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitenta.

Wynagrodzenie za wyniki, obliczane w wyżej opisany sposób, jest należne Firmie Zarządzającej za dany okres rozliczeniowy, jedynie gdy wartość WZW jest dodatnia i K_k jest większe od K_p . Wynagrodzenie to jest płatne w następnym roku kalendarzowym po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego w dwóch równych ratach kwartalnych.

Wynagrodzenie za wyniki należne Firmie Zarządzającej płatne jest w formie pieniężnej, w akcjach lub warrantach wedle Rady Nadzorczej po konsultacji z Firmą Zarządzającą. W przypadku płatności w warrantach lub akcjach wynagrodzenie za wyniki jest płatne jednorazowo na koniec pierwszego kwartału kolejnego roku.

Zgodnie z umową, bez uprzedniej pisemnej zgody Emitenta, spółki z Grupy Kapitałowej bądź spółki, w której Emitent zamierza nabyć lub objąć akcje lub udziały, Firma Zarządzająca nie może świadczyć usług doradztwa lub dostarczać osobom trzecim informacji o transakcjach z udziałem takich spółek.

Ponadto, pracownicy Firmy Zarządzającej lub osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne kontrolujące lub kontrolowane przez Firmę Zarządzającą, nie mogą bez zgody Rady Nadzorczej prowadzić jakiejkolwiek konkurencyjnej działalności gospodarczej wobec Emitenta.

Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę, bez obowiązku podania przyczyn, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, wynoszącego odpowiednio 45 dni w przypadku rozwiązania umowy przez Emitenta oraz 90 dni w przypadku rozwiązania umowy przez Firmę Zarządzającą.

Ponadto, umowa może zostać rozwiązana przez Emitenta albo przez Firmę Zarządzającą z podaniem przyczyn.

W przypadku rozwiązania umowy przez Emitenta:

- (a) bez podania przyczyny, jest on zobowiązany do zapłaty, niezależnie od należnego Firmie Zarządzającej wynagrodzenia ryczałtowego, kwoty równej 50% jej rocznego wynagrodzenia ryczałtowego, a także wynagrodzenia za wyniki za odpowiedni okres do dnia wygaśnięcia umowy,
- (b) z podaniem przyczyny, Emitent wypłaci Firmie Zarządzającej wynagrodzenie za odpowiedni okres do dnia wygaśnięcia umowy. Firmie Zarządzającej nie będzie natomiast przysługiwało wynagrodzenie za wyniki.

W przypadku rozwiązania umowy przez Firmę Zarządzającą:

- (a) bez podania przyczyny, Emitent wypłaci Firmie Zarządzającej wynagrodzenie ryczałtowe za odpowiedni okres do dnia wygaśnięcia umowy. Firmie Zarządzającej nie będzie natomiast przysługiwało wynagrodzenie za wyniki,
- (b) z podaniem przyczyny, Emitent wypłaci Firmie Zarządzającej wynagrodzenie ryczałtowe za odpowiedni okres do dnia wygaśnięcia umowy oraz wynagrodzenie za wyniki za odpowiedni okres do dnia wygaśnięcia umowy.

Umowa została zawarta na czas określony pięciu lat.

(2) Umowa o zarządzanie majątkiem Emitenta, zawarta w dniu 9 grudnia 2005 r. z KP Capital Sp. z o.o. („Firma Zarządzająca”)

Przedmiotem umowy było wykonywanie przez Firmę Zarządzającą czynności związanych z zarządzaniem majątkiem Emitenta i prowadzeniem jego spraw, w szczególności zarządzaniem jego inwestycjami, nadzorowaniem, przygotowaniem i rozpowszechnianiem prospektów emisyjnych Emitenta, jego sprawozdań finansowych, materiałów reklamowych, zapewnienie i nadzorowanie oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji związanej z transakcjami i zarządzaniem majątkiem Emitenta, nadzorowanie świadczenia usług prawnych, audytorskich, księgowych i podatkowych lub innych świadczonych na rzecz Emitenta, uzgodnionych z Radą Nadzorczą, a także zapewnienie wszelkich warunków niezbędnych do zwołania i przeprowadzenia posiedzeń Rady Nadzorczej, Zarządu lub Walnych Zgromadzeń Emitenta, jak również zapewnienie i nadzorowanie prawidłowego i rzetelnego prowadzenia księgowości Emitenta, nadzorowanie procesu wydawania akcji oraz wypłat dywidend i innych kwot.

Wynagrodzenie Firmy Zarządzającej za świadczenie usług wynosiło równowartość w PLN kwoty 18.000 EUR miesięcznie, przy czym wynagrodzenie w okresie pierwszych 3 miesięcy obowiązywania umowy wynosiło 33.667 EUR miesięcznie.

Umowa została zastąpiona umową o zarządzanie majątkiem Emitenta, zawartą w dniu 11 stycznia 2007 r. z KP Capital Sp. z o.o., której opis zamieszczony został w pkt 7.10.1 (1) Prospektu.

(3) Umowa o zarządzanie majątkiem Emitenta zawarta z KP Konsorcjum Sp. z o.o. („Firma Zarządzająca”) dnia 12 lipca 1995 r.

Przedmiotem umowy było wykonywanie przez Firmę Zarządzającą czynności związanych z samodzielnym zarządzaniem majątkiem oraz inwestycjami Emitenta i prowadzeniem jego spraw.

Ryczałtowe wynagrodzenie należne Firmie Zarządzającej za zarządzanie majątkiem Emitenta wynosiło:

- (a) od dnia podpisania umowy do 1 stycznia 1998 r. – równowartość w PLN 1.965.000 USD rocznie (bez podatku od towarów i usług),
- (b) za okres od 1 stycznia 1998 r. do 1 stycznia 2005 r. – równowartość w PLN kwoty 2.085.000 USD rocznie (bez podatku od towarów i usług),
- (c) za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 marca 2005 r. – równowartość w PLN kwoty 300.000 USD rocznie (bez podatku od towarów i usług),
- (d) za okres od 1 kwietnia 2005 r. do dnia zawarcia przez Legnicka Development S.A. umowy lub umów zapewniających zewnętrzne finansowanie dla rozpoczęcia budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” – równowartość w PLN kwoty 500.000 USD,
- (e) od dnia zawarcia umowy lub umów zapewniających zewnętrzne finansowanie dla rozpoczęcia budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” przez Legnicka Development S.A. – równowartość w PLN kwoty 750.000 USD w skali roku, pod warunkiem uprzedniego wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na zawarcie tych umów.

Umowa wygasła w dniu 3 października 2005 r.

(4) Porozumienie z dnia 9 lutego 2006 roku zawarte z American Bistro Poland Sp. z o.o.

Przedmiotem porozumienia jest warunkowe przeniesienie na Emitenta praw i obowiązków spółki American Bistro Poland Sp. z o.o., wynikających z umowy najmu pomieszczeń znajdujących się w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” we Wrocławiu, zawartej w dniu 9 lutego 2006 r. pomiędzy American Bistro Poland Sp. z o.o. a spółką Legnicka Development S.A.

Zgodnie z porozumieniem Emitent wstąpi w prawa i obowiązki najemcy w przypadku, gdy zostaną spełnione łącznie wszystkie następujące warunki:

- (a) umowa najmu (opisana w pkt 7.10.2.(4) Prospektu) wejdzie w życie (na dzień sporządzenia Prospektu warunków spełniony),

- (b) American Bistro Poland Sp. z o.o. nie podpisze protokołu odbioru pomieszczeń zgodnie z postanowieniami umowy najmu (na dzień sporządzenia Prospektu warunek nie spełniony),
- (c) umowa najmu nie zostanie rozwiązana przez Legnicka Development S.A. (na dzień sporządzenia Prospektu warunek spełniony).

Porozumienie wygasa wraz ze zmianą umowy najmu uzgodnioną pomiędzy American Bistro Poland Sp. z o.o. i Legnicka Development S.A., bądź z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

Porozumienie zostało zawarte w celu zapewnienia LDSA spełnienia warunków uzyskania finansowania na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego (opisanego w pkt 7.10.2.(5) Prospektu).

W związku z faktem, że w dniu 31 maja 2007 r. spółka Legnicka Development S.A. wypowiedziała powyżej wskazaną umowę najmu, ulega ona rozwiązaniu z upływem 30 czerwca 2007 r. Z chwilą rozwiązania umowy najmu porozumienie wygasa i przestaje obowiązywać Emitenta.

(5) Umowa sprzedaży udziałów, zawarta w dniu 24 października 2006 r. z Narodowym Funduszem Inwestycyjnym Magna Polonia S.A. („Sprzedający”)

Przedmiotem umowy jest sprzedaż 1147 udziałów spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o., 707 udziałów spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. oraz 92 udziałów spółki Przy Parku Sp. z o.o. („Udziały”) przez Sprzedającego na rzecz Emitenta za łączną cenę 1.999.930,50 PLN.

W przypadku wykonania prawa pierwszeństwa przez wspólników ww. spółek, zgodnie z postanowieniami ich umów, wstępują oni proporcjonalnie w prawa i obowiązki Emitenta związane z nabyciem tych udziałów wynikające z umowy sprzedaży, zaś Emitent staje się uprawnionym do nabycia odpowiednio mniejszej liczby udziałów.

W związku z wykonaniem prawa pierwszeństwa przysługującego wspólnikom spółek, których udziały są przedmiotem umowy, Emitent nabył:

- (a) 395 udziałów w kapitale zakładowym spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 6,60% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 6,60% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników, za cenę 520.610 PLN,
- (b) 244 udziały w kapitale zakładowym spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 6,63% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 6,63% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników, za cenę 168.482 PLN,
- (c) 36 udziałów w kapitale zakładowym spółki Przy Parku Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 7,50% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 7,50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników, za cenę 0,39 PLN.

Ponadto, w wyniku wykonania prawa pierwszeństwa, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., w której Emitent posiada 100% udziałów, nabyła:

- (a) 584 udziały w kapitale zakładowym spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 9,76% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 9,76% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników, za cenę 769.712 PLN,
- (b) 361 udziałów w kapitale zakładowym spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 9,82% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 9,82% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników, za cenę 249.270,50 PLN,
- (c) 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki Przy Parku Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 10,42% kapitału zakładowego ww. spółki i uprawniających do wykonywania 10,42% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników za cenę 0,54 PLN.

Emitent jest zobowiązany przez okres 2 lat od dnia zawarcia umowy do niezbywania nabytych Udziałów na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem przypadku gdy nabywcą będzie spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej lub Grupy Kapitałowej Elliott. Niezależnie od powyższych ograniczeń Emitent może zbyć nabyte Udziały w ilości nie przekraczającej 50% wszystkich udziałów danej spółki.

Umowa została wykonana w dniu 21 grudnia 2006 r.

7.10.2. Istotne umowy zawarte przez spółki z Grupy Kapitałowej

(1) Umowa pożyczki podporządkowanej zawarta w dniu 11 maja 2007 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Manchester Securities Corporation („Pożyczkodawca”)

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Pożyczkodawcy do udzielenia na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki w wysokości 28.400.000 EUR, przeznaczonej w całości na wpłatę na konto depozytowe w banku ING Bank Śląski S.A. w celu zabezpieczenia wystawienia przez ING Bank Śląski S.A. gwarancji płatności na powyższą kwotę dla spółki Warbud S.A. w związku z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, w trybie ustawy z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Wypłata pożyczki na rzecz Legnicka Development S.A. nastąpiła w dniu 14 maja 2007 r.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości 15% w stosunku rocznym.

Z zastrzeżeniem postanowień umowy podporządkowania (opisanej w pkt 13.1.(1) Prospektu), stanowiącej jedno z zabezpieczeń spłaty Kredytu Konsorcjalnego, Legnicka Development S.A. zobowiązana jest do spłaty pożyczki w terminie 6 miesięcy od daty jej zawarcia, tj. do dnia 11 listopada 2007 r., zaś do spłaty odsetek do dnia 31 maja 2008 r. oraz uprawniona jest do jej wcześniejszej spłaty, jednakże w przypadku, gdyby nastąpiła ona przed dniem 30 czerwca 2007 r. Legnicka Development S.A. będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz Pożyczkodawcy kwoty w wysokości 2% kwoty głównej pożyczki, pomniejszonej o kwotę odsetek należnych od dnia wypłaty pożyczki do dnia jej spłaty.

W razie wystąpienia jakiegokolwiek przypadku naruszenia, określonego w umowie, Legnicka Development S.A. może zostać zobowiązana do natychmiastowej spłaty całej pożyczki oraz do zapłaty odsetek karnych w podwójnej wysokości odsetek ustawowych, ale nie wyższej niż 15% w stosunku rocznym.

Umowa pożyczki jest podporządkowana w stosunku do Umowy Kredytu Konsorcjalnego.

W związku z niewykorzystaniem przez Warbud S.A. przedstawionej przez Legnicka Development S.A. gwarancji, zabezpieczenie w postaci wpłaty na konto depozytowe w banku ING Bank Śląski S.A. przestało być wymagane, zaś Legnicka Development S.A. dokonała w dniu 31 maja 2007 r. spłaty kwoty głównej pożyczki, tj. 28.400.000 EUR, na rzecz Pożyczkodawcy.

Kosztami gwarancji, w tym kosztami związanymi z zaciągnięciem i spłatą pożyczki, w zakresie, w jakim dopuszcza to ustawa z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, obciążona zostanie spółka Warbud S.A.

(2) Umowa potrącenia zawarta w dniu 22 marca 2006 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Manchester Securities Corporation

Przedmiotem umowy jest potrącenie wierzytelności w wysokości 24.315.338,92 PLN przysługującej Manchester Securities Corporation w stosunku do Legnicka Development S.A. z tytułu umowy pożyczki z dnia 18 grudnia 2005 r. z wierzytelnością w wysokości 24.315.338,92 PLN przysługującej Legnicka Development S.A. wobec Manchester Securities Corporation z tytułu opłacenia 1.469.116 akcji serii F w podwyższonym kapitale zakładowym Legnicka Development S.A., które stanowią 25% kapitału zakładowego spółki Legnicka Development S.A.

W wyniku potrącenia, na dzień 31 marca 2007 r., Legnicka Development S.A. pozostaje w stosunku do Manchester Securities Corporation dłużnikiem z tytułu pożyczek na łączną kwotę 134.166,67 PLN.

(3) Umowa potrącenia zawarta w dniu 20 marca 2006 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Legnicka Holding B.V.

Przedmiotem umowy jest wzajemne potrącenie wierzytelności w kwocie 4.208.633,97 PLN przysługującej Legnicka Holding B.V. w stosunku do Legnicka Development S.A. z tytułu 2 umów pożyczki z dnia 21 grudnia 2002 r. oraz z dnia 21 kwietnia 2005 r. (na łączną kwotę 5.160.512,73 PLN) z wierzytelnością w wysokości 4.208.633,97 PLN przysługującą Legnicka Development S.A. w stosunku do Legnicka Holding B.V. z tytułu opłacenia akcji serii E w podwyższonym kapitale zakładowym Legnicka Development S.A.

W wyniku potrącenia, na dzień 31 marca 2007 r., Legnicka Development S.A. pozostaje w stosunku do Legnicka Holding B.V. dłużnikiem z tytułu pożyczek na łączną kwotę 946.740,74 PLN.

(4) Umowa najmu z dnia 9 lutego 2006 r. zawarta pomiędzy Legnicka Development S.A. i American Bistro Poland Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest najem przez American Bistro Poland Sp. z o.o. pomieszczeń handlowo-usługowych znajdujących się w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”.

Umowa zawarta jest na czas określony pięciu lat z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres pięciu lat.

W przypadku opóźnień w pracach wykończeniowo-adaptacyjnych lokalu, które nie są spowodowane siłą wyższą American Bistro Poland Sp. z o.o. ma obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości czynszu podstawowego za dwa dni za każdy dzień opóźnienia aż do czasu zasadniczej realizacji prac.

Za najem powierzchni American Bistro Poland Sp. z o.o. będzie uiszczać miesięczny czynsz podstawowy w kwocie stałej, czynsz dodatkowy obliczany w oparciu o wartość przychodów realizowanych w lokalu oraz opłatę za korzystanie z powierzchni wspólnych. American Bistro Poland Sp. z o.o. zobowiązana jest do uiszczania czynszu od chwili zasadniczej realizacji prac wykończeniowych w wynajmowanym lokalu.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przez American Bistro Poland Sp. z o.o. stanowi: (i) kaucja na zabezpieczenie w kwocie stanowiącej równowartość w PLN kwoty 129.637,00 EUR albo (ii) bezwarunkowa, nieodwołalna i odnawialna gwarancja bankowa w kwocie równej równowartości w PLN 100.000 EUR. W przypadku braku złożenia kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od poinformowania najemcy o dacie wydania pomieszczeń wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, natomiast najemca ma obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości równowartości w PLN 100.000 EUR.

Umowa została opisana ze względu na fakt, że zgodnie z porozumieniem z dnia 9 lutego 2006 r. (opisane w pkt 7.10.1.(4) Prospektu) Emitent może wstąpić w prawa i obowiązki najemcy, wynikające z niniejszej umowy, po spełnieniu się warunków określonych w ww. porozumieniu.

W dniu 31 maja 2007 r. spółka Legnicka Development S.A. wypowiedziała powyższą umowę najmu z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia. W związku z powyższym z chwilą upływu 30-dniowego terminu wypowiedzenia umowa najmu ulegnie rozwiązaniu, natomiast porozumienie z dnia 9 lutego 2006 r. przestanie obowiązywać Emitenta.

(5) Umowa Kredytu Konsorcjalnego, zawarta w dniu 20 grudnia 2005 r. między Legnicka Development S.A. („Kredytobiorca”) oraz BRE Bank S.A., INVESTKREDIT Bank AG, NORD/LB Bank Polska S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. („Kredytodawcy”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Kredytobiorcy kredytu budowlanego, przeznaczonego na finansowanie kosztów i wydatków związanych z oczyszczeniem terenu gruntów, na których wybudowane zostało Centrum Handlowe „Galeria Legnicka” oraz budowę tego centrum, w łącznej kwocie nieprzekraczającej 71.500.000 EUR („Kredyt Budowlany”), przy czym Kredytobiorca może złożyć wniosek o podwyższenie tej kwoty do nieoznaczonej wysokości. Ponadto, na podstawie umowy Kredytobiorcy został udzielony kredyt w wysokości 15.492.400,00 PLN („Kredyt VAT”), który może być przeznaczony wyłącznie na finansowanie kosztów podatku VAT płatnego w związku z wykorzystaniem Kredytu Budowlanego.

Środki z Kredytu VAT mogą być przeznaczone wyłącznie na finansowanie kosztów podatku VAT przypadającego do zapłaty przez Kredytobiorcę z tytułu zapłaty kosztów i wydatków związanych z budową Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” określonych na kwotę 95.526.321 EUR.

Oprocentowanie od wykorzystanego Kredytu Budowlanego jest równe rocznej stopie procentowej, ustalonej jako suma marży banków kredytodawców, stopy EURIBOR 3M oraz kosztu obowiązkowego. Odsetki od Kredytu Budowlanego płatne są wraz ze spłatą tego kredytu. Odsetki od Kredytu VAT obliczane są jako suma marży banków kredytodawców, stopy WIBOR 1M oraz kosztu obowiązkowego i płatne w okresach miesięcznych.

Koszt obowiązkowy ma na celu zrekompensowanie Kredytodawcom kosztów spełnienia wymogów Banku Anglii (Bank of England) lub Urzędu ds. Usług Finansowych (Financial Services Authority) lub Europejskiego Banku Centralnego. Koszt ten jest wyrażony jako stopa procentowa w stosunku rocznym, równa średniej ważonej (ważonej proporcjonalnie do procentowego udziału każdego Kredytodawcy w odpowiednim wykorzystaniu kwoty kredytu) stóp procentowych dla każdego Kredytodawcy ustalonej przez BRE Bank S.A. („Agent Konsorcjum Banków”) pierwszego dnia okresu odsetkowego (lub możliwie najszybciej po tym dniu), wedle którego obliczane są odsetki od dowolnego wykorzystania kwoty głównej każdej pożyczki lub kwoty głównej pożyczki udzielanej na podstawie umowy, która pozostaje do spłaty.

Wysokość kosztu obowiązkowego jest uzależniona od siedziby biura, za pośrednictwem którego dany Kredytodawca wykonuje obowiązki wynikające z umowy. Jeśli dany Kredytodawca korzysta z biura w Zjednoczonym Królestwie, stosowna roczna stopa procentowa zostanie obliczona zgodnie ze wzorem: $E \times 0,01/300$, gdzie „E” stanowi obliczoną przez Agenta Konsorcjum Banków średnią stawek opłat zgodnych z regulaminem opłat z tytułu przyjmowania depozytów obowiązującym w Urzędzie ds. Usług Finansowych.

W przypadku, gdy dany Kredytodawca korzysta z biura w państwie członkowskim Wspólnot Europejskich, które przyjęło lub przyjmie EUR jako swój prawny środek płatniczy, odpowiednia stawka opłat dla danego Kredytodawcy będzie równa

stopie procentowej w stosunku rocznym podanej przez tego Kredytodawcę Agentowi Konsorcjum Banków wyrażającej koszty poniesione w celu spełnienia wymogów Europejskiego Banku Centralnego dotyczących minimalnego poziomu rezerw.

Umowa przewiduje powiększenie stopy procentowej o dwa punkty procentowe rocznie w przypadku niezapłacenia w terminie kwoty przypadającej do zapłaty zgodnie z postanowieniami umowy lub w przypadku jej naruszenia.

W przypadku sprzedaży Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej zawartej przez Kredytobiorcę z ING LEASE (POLSKA) Sp. z o.o. w dniu 14 grudnia 2005 r. („Umowa Przedwstępna”) opisanej w pkt 7.10.2.(10) Prospektu, za cenę nie wyższą niż 92.899.999 EUR, Kredytobiorca ma obowiązek spłaty Kredytu Budowlanego z zapłaty, jaką otrzyma z tytułu tej sprzedaży.

Poza zdarzeniami charakterystycznymi dla umów kredytowych, stanowiących naruszenie umowy, Kredytodawcy mogą wypowiedzieć Umowę Kredytu Konsorcjalnego w całości lub części, anulować kwotę kredytu lub żądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w następujących przypadkach:

- (a) nieziszczenia się wszystkich warunków zawieszających przewidzianych postanowieniami Umowy Przedwstępnej i umowy leasingu (opisanej w pkt 7.10.2.(9) Prospektu) do dnia 30 listopada 2007 r.,
- (b) utraty przez Kredytobiorcę statusu spółki zależnej będącej własnością spółek Legnicka Holding B.V., Emitenta lub Manchester Securities Corporation bez uprzedniej zgody wszystkich Kredytodawców.

Ostateczny termin spłaty Kredytu Budowlanego w pełnej wysokości został ustalony na wcześniejszy z dwóch terminów:

- (a) 27 grudnia 2007 r. albo
- (b) dzień sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów, lub dowolnej części gruntów, na których wybudowano Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”, jak również sprzedaż własności budynku stanowiącego ww. centrum, zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej.

Kredyt VAT jest spłacany w okresach miesięcznych w kwocie równej kwocie zwrotu podatku VAT uzyskanej przez Kredytobiorcę od właściwego urzędu skarbowego. Pozostała kwota rat z tytułu wykorzystania Kredytu VAT podlega spłacie najpóźniej w ostatecznym terminie spłaty określonym powyżej dla Kredytu Budowlanego.

Kredytobiorca ma obowiązek spłaty odpowiedniej części udzielonego kredytu na rzecz tego z Kredytodawców, który powiadomi Kredytobiorcę o niemożności wykonania swoich zobowiązań z umowy z uwagi na naruszanie przepisów obowiązujących w danej jurysdykcji. Kredytobiorcy przysługuje prawo wcześniejszej spłaty jakiegokolwiek części Kredytu Budowlanego w całości bądź w części, jednakże w kwocie nie mniejszej niż 1.000.000 EUR.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest:

- (a) zastaw rejestrowy na 1 akcji na okaziciela serii C Kredytobiorcy do kwoty zabezpieczenia Kredytu Budowlanego wynoszącej 143.000.000 EUR, zaś dla Kredytu VAT do kwoty 30.984.800 PLN,
- (b) zastaw rejestrowy na 65.622 akcjach Emitenta do kwoty zabezpieczenia Kredytu Budowlanego, wynoszącej 143.000.000 EUR, zaś dla Kredytu VAT do kwoty 30.984.800 PLN,
- (c) zastaw rejestrowy na prawach z umowy rachunków bankowych zawartej 9 grudnia 2005 r. pomiędzy Kredytobiorcą a BRE Bankiem S.A. do kwoty 143.000.000 EUR jako zabezpieczenie Kredytu Budowlanego oraz do kwoty 30.984.800 PLN dla Kredytu VAT,
- (d) umowy przelewu na zabezpieczenie obecnych i przyszłych praw i wierzytelności wynikających z umów najmu, gwarancji, rachunków zastrzeżonych lub kaucji na poczet zapłaty czynszu przez najemców, umów o roboty budowlane, gwarancji budowlanych, umów ubezpieczeń, Umowy Przedwstępnej oraz umowy leasingu (opisanej w pkt 7.10.2.(9) Prospektu), wymienionych w umowie przelewu na zabezpieczenie praw i wierzytelności z 20 grudnia 2005 r.,
- (e) umowa podporządkowania, ustalająca kolejność spłat wierzytelności przysługujących Emitentowi, Manchester Securities Corporation, Legnicka Holding B.V. i Kredytodawców w stosunku do Legnicka Development S.A.,
- (f) poręczenie udzielone przez Emitenta w przypadku niewykonania przez Kredytobiorcę zobowiązań finansowych określonych w poręczeniu,
- (g) hipoteki umowne kaucyjne ustanowione na rzecz poszczególnych Kredytodawców na nieruchomości należącej do Kredytobiorcy w łącznej wysokości do 143.000.000 EUR oraz 30.984.800 PLN,
- (h) pełnomocnictwo udzielone BRE Bankowi S.A. do dysponowania rachunkami bankowymi Kredytobiorcy,

- (i) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 28.379.000 EUR (z tytułu Kredytu Budowlanego) oraz 6.278.295,10 PLN (z tytułu Kredytu VAT) na rzecz Investkredit Bank AG, z prawem tego banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu do dnia 27 grudnia 2008 r.,
- (j) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 48.351.000 EUR (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu Budowlanego) oraz 10.259.841,90 PLN (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu VAT) na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A., z prawem tego banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 27 grudnia 2008 r.,
- (k) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 47.351.000 EUR (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu Budowlanego) oraz 10.259.841,90 PLN (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu VAT) na rzecz BRE Bank S.A., z prawem tego banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 27 grudnia 2008 r.,
- (l) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 18.919.000 EUR (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu Budowlanego) oraz 4.186.821,10 PLN (w przypadku zobowiązań z tytułu Kredytu VAT) na rzecz NORD/LB Bank Polska S.A., z prawem tego banku do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 27 grudnia 2008 r.,
- (m) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.000.000 EUR na rzecz BRE Banku S.A., z prawem BRE Bank S.A. do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu do dnia 27 grudnia 2008 r.
- (6) Umowa pożyczki zawarta w dniu 19 grudnia 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Manchester Securities Corporation („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie do udzielenia przez Pożyczkodawcę na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki do kwoty 6.250.000 EUR, przeznaczonej w całości na finansowanie działalności gospodarczej Legnicka Development S.A.

Umowa pożyczki stanowi wykonanie porozumienia akcjonariuszy z dnia 16 grudnia 2005 r. zawartego pomiędzy Legnicka Holding B.V. i Manchester Securities Corporation („Porozumienie Akcjonariuszy”), opisanego w pkt 13.1.(3) Prospektu.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości 6% w stosunku rocznym.

Zgodnie z umową oraz Porozumieniem Akcjonariuszy kapitał zakładowy Legnicka Development S.A. został podwyższony w drodze konwersji wierzytelności Pożyczkodawcy wynikającej z umowy.

Umowa podlega prawu stanu Nowy Jork, USA.

- (7) Umowa pożyczki zawarta w dniu 19 grudnia 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Manchester Securities Corporation („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie do udzielenia przez Pożyczkodawcę na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki do kwoty 4.000.000 EUR przeznaczonej w całości na finansowanie działalności gospodarczej Legnicka Development S.A.

Umowa pożyczki stanowi wykonanie porozumienia akcjonariuszy z dnia 16 grudnia 2005 r. zawartego pomiędzy Legnicka Holding B.V. i Manchester Securities Corporation (opisany w pkt 13.1.(3) Prospektu).

Pożyczkodawca może odmówić udzielenia pożyczki albo jej części w razie naruszenia przez pożyczkobiorcę postanowień Umowy Kredytu Konsorcjalnego, zaś zobowiązanie do wypłacenia pożyczki bądź jej transzy wygaśnie, jeśli na skutek naruszenia Umowy Kredytu Konsorcjalnego zostanie ona wypowiedziana.

Pożyczka podlega opłacie za gotowość w wysokości 6% w stosunku rocznym, pobieranej od niewykorzystanej kwoty pożyczki i płatnej przy każdym skorzystaniu z niewykorzystanej części pożyczki. Jeżeli pożyczka albo jej część nie zostanie w ogóle wykorzystana, opłata za gotowość jest płatna od niewykorzystanej kwoty w ciągu roku od daty otrzymania przez Legnicka Development S.A. pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, jednak nie później niż 19 grudnia 2008 r.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości 18% w stosunku rocznym od wykorzystanej kwoty każdej części pożyczki.

Legnicka Development S.A. ma obowiązek spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami do dnia 20 grudnia 2008 r., przy czym przysługuje jej uprawnienie do wcześniejszej spłaty bez ponoszenia dodatkowych opłat czy kar.

Zobowiązanie Pożyczkodawcy do wypłaty pożyczki wygasa z wcześniejszym z dwóch terminów: (i) z dniem otrzymania przez Legnicka Development S.A. pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, albo (ii) z dniem 19 grudnia 2008 r.

Umowa podlega prawu stanu Nowy Jork, USA.

(8) Umowa pożyczki zawarta w dniu 19 grudnia 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. („Pożyczkodawca”) a Legnicka Holding B.V.

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie do udzielenia przez Pożyczkodawcę na rzecz Legnicka Holding B.V. pożyczki do kwoty 250.000 EUR, przeznaczonej w całości na finansowanie działalności gospodarczej Legnicka Holding B.V.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości równej oprocentowaniu kredytu budowlanego udzielonego Pożyczkodawcy na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego powiększonemu o 1,5% w stosunku rocznym od wykorzystanej kwoty pożyczki.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi:

- (a) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- (b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z umową Legnicka Holding B.V. obowiązuje zakaz zbywania posiadanych akcji Pożyczkodawcy oraz ustanawiania na nich zabezpieczeń, poza zabezpieczeniem wymaganym na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego lub jakiegokolwiek umowy kredytu zawartej w celu refinansowania kredytu będącego przedmiotem Umowy Kredytu Konsorcjalnego.

Legnicka Holding B.V. ma obowiązek spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami, we wcześniejszym z poniższych terminów:

- (1) w ciągu 14 dni od dnia, w którym Pożyczkodawca zawiadomi Legnicka Holding B.V. o uzyskaniu refinansowania kredytów będących przedmiotem Umowy Kredytu Konsorcjalnego albo
- (2) w ciągu 14 dni od otrzymania przez Pożyczkodawcę zezwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” albo
- (3) 14 grudnia 2007 r.

(9) Umowa leasingu operacyjnego nr 702810/2M/0 z dnia 14 grudnia 2005 r. zawarta pomiędzy Legnicka Development S.A. i ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest nabycie i oddanie w leasing przez ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. na rzecz Legnicka Development S.A. nieruchomości, na której zostało wybudowane Centrum Handlowe „Galeria Legnicka” oraz budynków i budowli składających się na ww. centrum handlowe, pod warunkiem zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomości (opisanej w pkt 7.10.2.(10) poniżej).

Zgodnie z umową Legnicka Development S.A. zobowiązana jest do uiszczania miesięcznych opłat leasingowych obliczanych na podstawie stopy procentowej 1M EURIBOR oraz 16 opłat na poczet kaucji tytułem zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy, w tym zapłaty ceny opcji wykupu nieruchomości od ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. po zakończeniu okresu leasingu. Na podstawie założeń obowiązujących stóp procentowych w dacie zawarcia umów szacuje się, że powyższe opłaty w skali jednego miesiąca wynosić będą łącznie ok. 600.000 EUR.

Umowa została zawarta na okres 15 lat od daty zawarcia ww. umowy sprzedaży nieruchomości.

Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Legnicka Development S.A. stanowią:

- (a) 2 weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- (b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, sporządzone w formie aktu notarialnego, z prawem ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności powyższemu tytułowi egzekucyjnemu do dnia 30 listopada 2027 r.,
- (c) cesja wierzytelności z umów najmu powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”,
- (d) umowa zastawu rejestrowego na wszystkich akcjach Legnicka Development S.A.,
- (e) umowa podporządkowania płatności,
- (f) kaucja w wysokości równej szacunkowej wartości przedmiotu leasingu płatna w 16 ratach,

- (g) umowa cesji praw z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Legnicka Development S.A. w ING Bank Śląski S.A.,
- (h) pełnomocnictwo do rachunku operacyjnego prowadzonego na rzecz Legnicka Development S.A. w ING Bank Śląski S.A.

Zgodnie z umową spółce Legnicka Development S.A. przysługuje warunkowe uprawnienie do zażądania od ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. zawarcia umowy przeniesienia praw i obowiązków Legnicka Development S.A. wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej wskazanej przez tę spółkę, która (i) spełnia wszelkie wymogi w zakresie ryzyka kredytowego związanego z umową leasingu, reputacji i innymi istotnymi czynnikami; (ii) przedstawi i ustanowi na rzecz ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. zadowalające zabezpieczenia wykonania przez nią przejmowanych z umowy leasingu zobowiązań spółki Legnicka Development S.A.; (iii) zabezpieczy wszelkie ryzyka prawne (w tym podatkowe) ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.

Zgodnie z umową spółka ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. jest również zobowiązana w okresie trwania leasingu do zawarcia umowy sprzedaży Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” na rzecz Legnicka Development S.A. i na jej wniosek przed datą upływu terminu leasingu w przypadku, gdy zostaną spełnione warunki szczegółowo określone w umowie.

Cena sprzedaży netto będzie równa sumie:

- (i) części kapitałowej wszystkich pozostałych do zapłaty opłat leasingowych oraz szacunkowej wartości rynkowej przedmiotu leasingu,
- (ii) kwoty stanowiącej 19% (lub inną właściwą stopę podatku dochodowego mającego zastosowanie do ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.) od nadwyżki wartości rynkowej przedmiotu leasingu nad kwotą wskazaną w punkcie (i),
- (iii) marży od kwoty wskazanej w punkcie (i).

Umowa stanowi również, że na wniosek Legnicka Development S.A., spółka ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. zobowiązana jest do udzielenia tej spółce zlecenia sprzedaży Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” na rzecz osoby trzeciej w czasie trwania leasingu, w przypadku gdy taka umowa zlecenia oraz umowa sprzedaży będą spełniać następujące warunki:

(1) umowa sprzedaży:

- (i) cena sprzedaży będzie równa (x) wartości rynkowej przedmiotu leasingu, która zostanie ustalona przez renomowaną firmę wyceniającą nieruchomości komercyjne zaakceptowaną przez ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. oraz na koszt Legnicka Development S.A., jednakże nie niższa niż (y) suma wszystkich pozostałych do zapłaty opłat leasingowych oraz szacunkowej wartości rynkowej przedmiotu leasingu, powiększona o marżę,
- (ii) odpowiedzialność ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu leasingu będzie wyłączona, z wyjątkiem wad powstałych na skutek winy ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.,
- (iii) płatność ceny będzie poprzedzać zawarcie umowy przenoszącej przedmiot leasingu na Legnicka Development S.A.,

(2) umowa zlecenia:

- (i) wynagrodzenie prowizyjne Legnicka Development S.A. za doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży będzie równe różnicy pomiędzy uzyskaną ceną sprzedaży i kwotą określoną w punkcie (1) (i) (y) powyżej i będzie płatne po otrzymaniu ceny przez ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.,
- (ii) wszelkie koszty związane z przygotowaniem, zawarciem i wykonaniem umowy sprzedaży i umowy zlecenia, w tym koszty wewnętrzne ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. oraz koszty jego zewnętrznych doradców związane z rozpatrzeniem wniosku Legnicka Development S.A. poniesie ta spółka.

Legnicka Development S.A. lub inny podmiot zaakceptowany przez ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. zwolni ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. od odpowiedzialności oraz zabezpieczy go przed szkodą z tytułu jakichkolwiek negatywnych następstw (w tym podatkowych), które ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. mogłyby ponieść w związku z taką sprzedażą.

(10) Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 14 grudnia 2005 r. zawarta pomiędzy Legnicka Development S.A. i ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Legnicka Development S.A. i ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. do zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości, na których wybudowano Centrum Handlowe „Galeria Legnicka” oraz własności budynków i budowli ww. centrum („Umowa Przyszczona”).

Umowa została zawarta w związku z zawarciem pomiędzy Legnicka Development S.A. i ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. umowy leasingu operacyjnego (opisanej w pkt 7.10.2.(9) powyżej).

Umowa Przyszczona powinna zostać zawarta w terminie 2 tygodni od daty ziszczenia się wszystkich warunków zawieszających przewidzianych umową przedwstępną, lecz nie później niż do dnia 14 grudnia 2007 r.

Cena sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem umowy („Nieruchomość”) wynosi 92.899.999 EUR.

Na podstawie umowy Legnicka Development S.A. zobowiązała się wobec ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o. do ochrony przed odpowiedzialnością bądź naprawienia poniesionej szkody w związku z:

- (a) wszelkimi roszczeniami osób trzecich względem ING Lease (POLSKA) Sp. z o.o., które powstaną w okresie trwania umowy leasingu opisanej w pkt 7.10.2.(9) powyżej, wynikających lub związanych z zawaleniem lub oderwaniem się odpowiednio budynku albo fragmentu budynku położonego na Nieruchomości oraz z tytułu wad fizycznych budynków lub innych obiektów budowlanych stanowiących Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”,
- (b) wszelkimi roszczeniami osób trzecich dotyczącymi praw do Nieruchomości,
- (c) jakichkolwiek obowiązków związanych z rekultywacją Nieruchomości,
- (d) wszelkich zobowiązań podatkowych związanych z Nieruchomością.

(11) Umowa pożyczki zawarta w dniu 21 kwietnia 2005 r. pomiędzy Legnicka Development S.A. a Legnicka Holding B.V. („Pożyczkodawca”)

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Pożyczkodawcę na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki w wysokości równowartości w PLN kwoty 35.000 EUR, przeznaczonej w całości na wykonanie prac przy budowie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” do etapu, gdy dalsze ich koszty będą pokrywane ze środków pochodzących z kredytów udzielonych na podstawie Umowy Kredytu Konsorcjalnego.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości 15% w stosunku rocznym od każdej części pożyczki udostępnionej spółce Legnicka Development S.A. Odsetki płatne są z końcem każdego roku podatkowego.

Pożyczkodawca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:

- (a) w opinii Pożyczkodawcy sytuacja finansowa spółki Legnicka Development S.A. ulegnie pogorszeniu,
- (b) spółka Legnicka Development S.A. sprzeda istotne składniki swojego majątku,
- (c) nastąpi zdarzenie, które w ocenie Pożyczkodawcy może doprowadzić do niespłacenia pożyczki.

W przypadku emisji akcji niemych przez Legnicka Development S.A., spółka ta jest zobowiązana zaoferować je Pożyczkodawcy po cenie emisyjnej równej ich wartości nominalnej, przy czym wartość emisji nie może być wyższa niż wiarytelność Pożyczkodawcy z tytułu umowy w dniu emisji takich akcji. Pożyczkodawca ma prawo żądać od spółki Legnicka Development S.A. umorzenia akcji niemych objętych w ramach ww. podwyższenia kapitału zakładowego za cenę równą wartości zobowiązań spółki Legnicka Development S.A. z tytułu umowy, z dnia umorzenia akcji.

Legnicka Development S.A. ma obowiązek spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2008 r.

7.11. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych

Emitent nie jest uzależniony od patentów, licencji oraz umów przemysłowych, a także nowych procesów produkcyjnych.

Emitent nie jest bezpośrednio uzależniony od jakichkolwiek umów handlowych lub finansowych, które są istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności Emitenta. Zwraca się jednak uwagę, że znacząca część przyszłych dochodów Emitenta związana jest z działalnością jego spółki zależnej – Legnicka Development S.A., której zasadnicza działalność polega na budowie i zarządzaniu Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”. Z uwagi na istotne znaczenie ww. inwestycji dla Emitenta i Legnicka Development S.A., Emitent jest pośrednio uzależniony od Umowy Kredytu

Konsorcjalnego (opisanej w pkt 7.10.2.(5) Prospektu) będącej źródłem finansowania realizacji ww. inwestycji oraz od umowy z głównym wykonawcą Warbud S.A. (opisanej w pkt 7.9. Prospektu), realizującym budowę Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Warbud S.A. otwarcie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” byłoby opóźnione, co negatywnie wpływałoby na uzyskiwanie przychodów z zarządzania ww. centrum handlowym.

7.12. Pracownicy

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent zatrudnia 5 osób. Wszyscy zatrudnieni przez Emitenta pracują na podstawie umów o pracę.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w Grupie Kapitałowej zatrudnionych jest 9 pracowników. Poza 5 pracownikami zatrudnionymi przez Emitenta, jedyną spółką z Grupy Kapitałowej zatrudniającą pracowników jest Legnicka Development S.A. Poniższa tabela przedstawia poziom zatrudnienia w tej spółce w okresie ostatnich 3 lat obrotowych oraz na dzień zatwierdzenia Prospektu:

Spółka	Dzień zatwierdzenia Prospektu	2006	2005	2004
Legnicka Development S.A.	4	4	4	4

Źródło: Emitent

Wszyscy pracownicy Emitenta pełnią funkcje administracyjne.

Wszyscy pracownicy Emitenta, z wyjątkiem jednej osoby, posiadają wyższe wykształcenie.

Rotację zatrudnienia u Emitenta w ciągu ostatnich 3 lat obrotowych oraz na dzień zatwierdzenia Prospektu przedstawia poniższa tabela:

ROK	ŚREDNIA LICZBA ZATRUDNIONYCH	LICZBA	
		PRZYJĘĆ	ODEJŚĆ
	A	B	C
Na dzień zatwierdzenia Prospektu	5	3	0
2006	2	0	0
2005	2	2	3
2004	3	0	0

Źródło: Emitent

Na dzień zatwierdzenia Prospektu żaden z członków Zarządu nie posiada akcji Emitenta.

Osoba blisko związana w rozumieniu art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie z członkiem Rady Nadzorczej – Charlesem D. DeBenedetti posiada dwie akcje Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.

7.13. Badania i rozwój

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi ani Emitent, ani Spółki Zależne nie prowadziły badań oraz prac rozwojowych.

7.14. Patenty, licencje i znaki towarowe

7.14.1. Patenty i wzory użytkowe

Na dzień sporządzenia Prospektu ani Emitent, ani Spółki Zależne nie posiadają patentów ani wzorów użytkowych zastrzeżonych w Polsce lub za granicą.

7.14.2. Licencje

Ani Emitent, ani Spółki Zależne nie posiadają licencji, które byłyby istotne z punktu widzenia prowadzenia przez te podmioty działalności i których brak mógłby wpływać niekorzystnie na wyniki Grupy bądź każdej ze spółek wchodzących w jej skład.

7.14.3. Znaki towarowe

Poniższa tabela przedstawia wszystkie znaki towarowe należące do Emitenta:

Lp.	Nr prawa ochronnego	Data upływu bieżącego okresu ochronnego	Nazwa i rodzaj znaku	Klasa towarowa wykaz towarów
1.	125908	13.07.2017 r.	znak słowno-graficzny „octava”	klasyfikacja nicejska: 36
2.	126801	16.08.2016 r.	znak słowny „octava”	klasyfikacja nicejska: 36

Źródło: Emitent

7.15. Środki trwałe i ochrona środowiska**7.15.1. Rzeczowe aktywa trwałe****7.15.1.1. Nieruchomości****EMITENT**

Emitent nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

MIĘDZYRZECZE SP. Z O.O.

Spółka Międzyrzecze Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. Warszawskiej w Konstancinie-Jeziornie, o łącznej powierzchni 11,7327 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW 299388.

Wskazana powyżej nieruchomość ma istotne znaczenie dla działalności gospodarczej spółki Międzyrzecze Sp. z o.o. ze względu na fakt, iż celem spółki jest jej wykorzystanie na prowadzenie inwestycji deweloperskiej.

Opis ww. nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli:

Położenie nieruchomości (nr KW)	Wielkość i struktura	Przeznaczenie	Tytuł prawny	Ustanowione obciążenia
ul. Warszawska (KW 299388)	powierzchnia: 11,7327 ha teren niezabudowany	ze względu na brak planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość nie ma określonego przeznaczenia	użytkowanie wieczyste	brak

Źródło: Emitent

ŁĄKI KONSTANCIŃSKIE SP. Z O.O.

Spółka Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy al. Wojska Polskiego w Konstancinie-Jeziornie, o łącznej powierzchni 22,4439 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW 269147.

Na dzień sporządzenia Prospektu powyżej wskazana nieruchomość ma istotne znaczenie dla działalności gospodarczej spółki Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. ze względu na fakt, iż celem spółki jest jej wykorzystanie na prowadzenie inwestycji deweloperskiej.

Opis ww. nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli:

Położenie nieruchomości (nr KW)	Wielkość i struktura	Przeznaczenie	Tytuł prawny	Ustanowione obciążenia
al. Wojska Polskiego (KW 269147)	powierzchnia: 22,4439 ha teren niezabudowany	ze względu na brak planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość nie ma określonego przeznaczenia	użytkowanie wieczyste	brak

Źródło: Emitent

LEGNICKA DEVELOPMENT S.A.

Na dzień sporządzenia prospektu spółka Legnicka Development S.A. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. Dąbrowki, Bystrzyckiej, Legnickiej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 24.109 ha, dla której prowadzona jest KW WR1K/00097371/7.

Powyżej wskazana nieruchomość ma istotne znaczenie dla działalności gospodarczej spółki Legnicka Development S.A. ze względu na fakt, iż na nieruchomości znajduje się Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”, której funkcjonowanie stanowi znaczący udział w działalności gospodarczej spółki.

Opis ww. nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli:

Położenie nieruchomości (nr KW)	Wielkość i struktura	Przeznaczenie	Tytuł prawny	Ustanowione obciążenia
ul. Dąbrowki, Bystrzyckiej, Legnickiej (KW WR 1K/00097371/7)	powierzchnia: 24.109 ha, teren zabudowany	usługowo -rekreacyjna „Galeria Legnicka”	użytkowanie wieczyste, odrębna własność budynków	1. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 47.351.000,00 EUR na rzecz BRE Bank S.A., 2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 10.259.841,90 PLN na rzecz BRE Bank S.A., 3. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 48.351.000,00 EUR na rzecz PKO BP S.A., 4. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 10.259.841,90 PLN na rzecz PKO BP S.A., 5. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 28.379.000,00 EUR na rzecz Investkredit Bank AG, 6. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 6.278.295,10 PLN na rzecz Inveskredit Bank AG, 7. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 18.919.000,00 EUR na rzecz Nord/LB Bank Polska S.A., 8. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 4.186.821,10 PLN na rzecz Nord/LB Bank Polska S.A., 9. nieodpłatna służebność gruntowa ustanowiona na działce 4/2 i 4/5 polegająca na prawie przechodu i przejazdu do działki nr 5/2 na rzecz każdorazowego właściciela tej działki

Źródło: Emitent

7.15.1.2. Ruchomości

Ani Emitent, ani pozostałe podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie posiadają poza wymienionymi w punkcie 7.15.1.1. nieruchomościami innych znaczących aktywów trwałych.

7.15.2. Ochrona środowiska

Na Emitencie oraz na pozostałych podmiotach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie ciążyą obowiązki związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez nie rzeczowych aktywów trwałych.

7.16. Postępowania sądowe lub arbitrażowe

W okresie ostatnich 12 miesięcy toczyły się następujące postępowania sądowe, w których stroną jest lub był Emitent:

- (1) postępowanie z powództwa Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., przeciwko Emitentowi o zapłatę kwoty 912.712,50 PLN z tytułu wynagrodzenia za prace wykonane na podstawie umowy zlecenia z dnia 16 maja 2002 r. zawartej przez Emitenta z Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., której przedmiotem było świadczenie na rzecz Emitenta usług związanych ze sprzedażą akcji spółki Legnicka Development S.A. lub projektu budowy Centrum Handlowego

„Galeria Legnicka”. Jones Lang LaSalle Sp. z o.o. uznał, że zostały spełnione przesłanki umożliwiające wystąpienie z żądaniem wypłaty wynagrodzenia z tytułu ww. umowy, zaś Emitent uznawał, że podstaw takich brak. Przyjętą przez powoda podstawą prawną wytoczenia powództwa był zatem przepis art. 471 k.c. dotyczący odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań. Postępowanie toczyło się w trybie procesowym, w postępowaniu odrębnym – gospodarczym i zostało zakończone ugodą zawartą w dniu 1 lutego 2007 r. przed mediatorem, zgodnie z którą Emitent zobowiązał się do zapłaty na rzecz Jones Lang LaSalle Sp. z o.o. kwoty 60.000,00 EUR w terminie 14 dni od zatwierdzenia ugody przez sąd, tj. 13 marca 2007 r. Powyższa kwota została zapłacona przez Emitenta w dniu 26 marca 2007 r.,

- (2) postępowanie z powództwa Małgorzaty Dzwoniarkiewicz, Jerzego Ostroucha oraz Zbigniewa Pusza, przeciwko Emitentowi o zapłatę kwoty 1.870.839,60 PLN z tytułu wadliwych, w opinii powodów, oświadczeń i zapewnień dotyczących stanu prawnego i faktycznego spółki Stolbud Gorzów Wielkopolski Okna i Drzwi S.A., złożonych przez Emitenta w umowach sprzedaży akcji i obligacji tej spółki, zawartych w styczniu 2000 r., na podstawie których Emitent sprzedał na rzecz powodów ww. akcje i obligacje. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie działającym jako sąd pierwszej instancji. Ostatnie posiedzenie w sprawie odbyło się 24 maja 2007 roku. Kolejne posiedzenie sądu jest zaplanowane na październik 2007 r.,
- (3) postępowanie z powództwa Emitenta przeciwko Drembo Sp. z o.o. o stwierdzenie bezskuteczności wykonywania przez Drembo Sp. z o.o. prawa głosu z akcji spółki KPPD S.A. ze względu na naruszenie obowiązków związanych z nabywaniem znacznych pakietów akcji. Postępowanie zostało zakończone prawomocnym wyrokiem uwzględniającym powództwo Emitenta. W styczniu 2007 r. Drembo Sp. z o.o. złożyła od powyższego wyroku skargę kasacyjną. Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie posiada wiedzy, czy Sąd Najwyższy przyjął skargę kasacyjną do rozpoznania.

Powyższe postępowania sądowe nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Emitenta bądź Grupy Kapitałowej.

W okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania arbitrażowe oraz postępowania administracyjne przed organami rządowymi z udziałem Emitenta, mogące mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta bądź Grupy Kapitałowej.

8. Informacje o Emitencie

8.1. Historia i rozwój Emitenta

8.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Emitent działa pod firmą Narodowy Fundusz Inwestycyjny „OCTAVA” Spółka Akcyjna. Emitent może używać skrótu firmy: Narodowy Fundusz Inwestycyjny „OCTAVA” S.A. i „OCTAVA” NFI S.A.

Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent został wpisany do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVI Gospodarczy, w dniu 31 marca 1995 r. pod numerem RHB 43366. W dniu 30 sierpnia 2001 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000038064.

8.1.2. Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony, chyba że na czas nieokreślony

Emitent został utworzony jako jednoosobowa spółka akcyjna Skarbu Państwa na podstawie Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich Prywatyzacji oraz na podstawie przepisów Kodeksu Handlowego i na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1994 r. przed notariuszem Mirosławem Kupisem w Warszawie (Repertorium A-5194/94). Emitent został wpisany do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVI Gospodarczy, w dniu 31 marca 1995 r. pod numerem RHB 43366.

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

8.1.3. Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent

Siedzibą Emitenta jest m.st. Warszawa, przy ul. Prostej 69, 00-103 Warszawa, zaś krajem jego siedziby – Rzeczpospolita Polska. Telefon: +48 22 444 1 555.

Emitent prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki akcyjnej. Emitent działa na podstawie Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich Prywatyzacji, natomiast w zakresie dotyczącym funkcjonowania jako spółka akcyjna działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych.

8.1.4. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

W 1994 roku został utworzony przez Skarb Państwa Ósmy Narodowy Fundusz Inwestycyjny w formie jednoosobowej spółki akcyjnej jako jeden z 15 narodowych funduszy inwestycyjnych, działających na podstawie Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich Prywatyzacji.

Od chwili wniesienia przez Skarb Państwa akcji spółek portfelowych w 1995 roku do października 2005 roku, Emitent był zarządzany przez firmę zarządzającą KP Konsorcjum Sp. z o.o. Od grudnia 2005 r. funkcję firmy zarządzającej majątkiem Emitenta pełni KP Capital Sp. z o.o.

Od 1995 roku Emitent aktywnie zarządza pakietami spółek działających w różnych sektorach gospodarki.

W październiku 1996 r. Emitent dokonał zmiany firmy z Ósmy Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. na Narodowy Fundusz Inwestycyjny „Octava” Spółka Akcyjna.

Pierwsze notowanie akcji Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych miało miejsce w dniu 12 czerwca 1997 r.

Działalność Emitenta, jako funduszu wiodącego, tzn. posiadającego 33% akcji spółek, wniesionych w postaci wkładów niepieniężnych przez Skarb Państwa, obejmowała aktywne zarządzanie portfelem akcji, działania restrukturyzacyjne, pomoc w opracowywaniu planów strategicznych i pozyskiwaniu partnerów handlowych, partnerów finansowych oraz inwestorów strategicznych. Celem było także doprowadzenie do efektywnej sprzedaży posiadanych przez Emitenta akcji w poszczególnych spółkach. Zarządzanie pakietem udziałów mniejszościowych było ściśle powiązane z ogólną polityką portfelową.

W latach 2001 i 2004 Emitent dokonał skupu akcji w celu ich umorzenia, odpowiednio stanowiących 19,91% kapitału zakładowego Emitenta, na kwotę 80.265.799 PLN, oraz stanowiących 49,99% kapitału zakładowego Emitenta, na kwotę 140.210.650 PLN.

Przed dokonaniem przez Emitenta obniżenia kapitału zakładowego w wyniku skupu akcji w 2001 roku, kapitał ten dzielił się na 30.056.124 akcje, natomiast po jego dokonaniu na 24.070.503 akcje, zaś przed rejestracją kapitału zakładowego w wyniku skupu akcji w 2004 roku, kapitał ten dzielił się na 24.070.503 akcje, a po rejestracji na 12.035.254 akcje.

W styczniu 2007 roku Rada Nadzorcza Emitenta przyjęła nową strategię działania. Jej celem jest dokonywanie i prowadzenie inwestycji nieruchomościowych, pozwalających na osiągnięcie wysokiego poziomu zwrotu, zarówno kwotowo, jak i procentowo. Przedmiotem inwestycji Emitenta będą przedsięwzięcia o istotnej skali, obejmujące budowę lub rozbudowę obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu (mieszkaniowym, handlowym, biurowym). Działalność inwestycyjna Emitenta będzie przede wszystkim prowadzona na obszarze Polski i skoncentrowana w dużych i średnich miastach. Emitent będzie realizował wartość poprzez sprzedaż projektów w momencie pozwalającym na zoptymalizowanie zwrotu Emitenta z inwestycji.

W chwili obecnej Emitent jest właścicielem większościowych pakietów akcji bądź udziałów w następujących spółkach prowadzących działalność deweloperską: Legnicka Development S.A., Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Łąki Konstancińskie Sp. z o.o., Międzyrzecze Sp. z o.o., Galeria 7 Sp. z o.o. w organizacji. Emitent posiada również większościowy udział w kapitale zakładowym Przy Parku Sp. z o.o., przy czym przewiduje się, iż spółka ta zostanie zlikwidowana.

8.2. Kapitały i papiery wartościowe Emitenta

8.2.1. Kapitał zakładowy

8.2.1.1. Informacje dotyczące wielkości wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.203.525,40 PLN i dzieli się na 12.035.254 akcje zwykłe na okaziciela, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda.

Wszystkie akcje są akcjami serii A.

Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Emitent nie emitował akcji w ramach kapitału docelowego. Wszystkie wyemitowane akcje znajdują się w obrocie na rynku regulowanym. Na początek i na koniec 2006 r. w obrocie znajdowały się 12.035.254 akcje Emitenta.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

8.2.1.2. Historyczne dane na temat kapitału zakładowego

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi kapitał zakładowy Emitenta był dwukrotnie obniżany w drodze umorzenia akcji.

W dniu 4 listopada 2003 r. NWZA podjęło uchwały nr 2/2003 i 3/2003 w sprawie odpowiednio umorzenia 5.985.621 akcji serii A, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, oznaczonych kodem PLNFI0800016, bez wynagrodzenia dla akcjonariuszy oraz obniżenia kapitału zakładowego Emitenta z kwoty 3.005.612,40 PLN do kwoty 2.407.050,30 PLN, tj. o kwotę 598.562,10 PLN w wyniku umorzenia ww. akcji.

Akcje umarzone zostały nabyte przez Emitenta w celu umorzenia, za zgodą Akcjonariuszy, w ramach publicznego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta, które zostało przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r., Nr 49, poz. 447).

Cena nabycia akcji przez Emitenta wyniosła 13,51 PLN za 1 akcję, zaś łączna cena zapłacona przez Emitenta za nabyte akcje wyniosła 80.865.739,71 PLN.

W wyniku obniżenia kapitału zakładowego został zmieniony art. 9.1. Statutu Emitenta w ten sposób, że określono w nim wysokość kapitału zakładowego po jego obniżeniu. Zmiana wysokości kapitału została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 marca 2004 r.

Obniżenie kapitału zakładowego Emitenta miało na celu dostosowanie jego wysokości do liczby akcji Emitenta.

W dniu 25 października 2004 r. ZWZA podjęło uchwały nr 12/2004 i 13/2004 w sprawie odpowiednio umorzenia 12.035.249 akcji serii A, o wartości nominalnej 0,10 PLN każda, oznaczonych kodem PLNFI0800016, bez wynagrodzenia dla akcjonariuszy oraz obniżenia kapitału zakładowego Emitenta z kwoty 2.407.050,30 PLN do kwoty 1.203.525,40 PLN, tj. o kwotę 1.203.524,90 PLN w wyniku umorzenia ww. akcji.

Akcje umarżane zostały nabyte przez Emitenta w celu umorzenia, za zgodą Akcjonariuszy, w ramach publicznego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta, które zostało przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r., Nr 49, poz. 447).

Cena nabycia wynosiła 11,65 PLN za 1 akcję, zaś łączna cena zapłacona przez Emitenta za nabyte akcje wyniosła 140.210.650,80 PLN.

W wyniku obniżenia kapitału zakładowego został zmieniony art. 9.1. Statutu Emitenta w ten sposób, że określa wysokość kapitału zakładowego po jego obniżeniu. Zmiana wysokości kapitału została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 marca 2005 r.

Obniżenie kapitału zakładowego Emitenta miało na celu dostosowanie jego wysokości do liczby akcji Emitenta.

8.2.2. Papiery wartościowe Emitenta

8.2.2.1. Akcje, które nie reprezentują kapitału (nie stanowią udziału w kapitale), wskazanie liczby i główne cechy takich akcji

Emitent nie emitował akcji nie reprezentujących kapitału.

8.2.2.2. Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta

Emitent nie jest w posiadaniu akcji własnych. Podmioty działające w jego imieniu bądź podmioty zależne, nie są w posiadaniu akcji Emitenta.

8.2.2.3. Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja

Emitent nie emitował żadnych zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, w szczególności obligacji zamiennych, obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych.

8.2.2.4. Informacje o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego, lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału, a także o ich warunkach

Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

8.2.2.5. Informacje o kapitale dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą

Na podstawie porozumienia akcjonariuszy z dnia 16 grudnia 2005 r. (opisane w pkt 13.1.(3) Prospektu) Emitent zobowiązał się do bezpłatnego przeniesienia na rzecz Legnicka Holding B.V. na pierwsze żądanie tej spółki do 323.206 akcji Legnicka Development S.A., które stanowią 5,65% jej kapitału zakładowego i 5,65% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA. Liczba akcji objętych tą opcją zależy od oszacowanej wartości wpływów z najmu, jakie Legnicka Development S.A. powinna osiągnąć w ciągu pierwszego roku po otwarciu Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, określonej na podstawie zawartych umów najmu. Ww. zobowiązanie Emitenta wygasa z upływem 3 miesięcy od daty otrzymania przez Legnicka Development S.A. zezwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, lecz nie później niż do 30 stycznia 2008 r. Ponadto, porozumienie przewiduje, że ww. opcja nabycia akcji zostanie automatycznie przedłużona i wygaśnie po 15 miesiącach od uzyskania pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, w przypadku gdy spółka REDIS Legnicka Devco Sp. z o.o. pozostanie zarządcą ww. centrum handlowego na okres nie krótszy niż 1 rok od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie, jednakże nie później niż do 30 października 2007 r. Powyższa opcja została przedłużona w związku z tym, że spółka REDIS Legnicka Devco Sp. z o.o. jest zarządcą Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Legnicka Holding B.V. przysługuje również uprawnienie do nabycia nowych akcji Legnicka Development S.A. utworzonych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki, innego niż przewidzianego ww. porozumieniem akcjonariuszy, dokonanego po dacie jego zawarcia lecz przed datą nabycia akcji, o którym mowa powyżej, za cenę równą iloczynowi liczby nowych akcji oraz ich ceny emisyjnej.

9. Informacje o statucie Emitenta

9.1. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są one określone

Zgodnie z art. 7 Statutu przedmiotem działalności Emitenta jest:

- (1) nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- (2) nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek,
- (3) nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w pkt 2,
- (4) wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- (5) rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- (6) udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom,
- (7) zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Emitenta.

Statut nie określa celu działalności Emitenta.

9.2. Podsumowanie postanowień umowy, statutu lub regulaminów Emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

ZARZĄD

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na wspólną 2-letnią kadencję, przy czym członkowie Zarządu inni niż Prezes Zarządu są powoływani na jego wniosek.

Ponadto, Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Na dzień sporządzenia Prospektu Zarząd składa się z 1 członka – Prezesa Zarządu.

Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania, z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Emitenta.

W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Emitenta wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem. Jeżeli została ustanowiona prokura, prokurent uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania Emitenta. Prokura udzielona firmie zarządzającej, na podstawie art. 21 Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i Ich Prywatyzacji, może być tylko jednoosobowa.

Każdy członek Zarządu ma obowiązek zachowania pełnej lojalności wobec Emitenta oraz uchylać się od działań, które mogłyby prowadzić do osiągnięcia wyłącznie własnych korzyści materialnych.

W przypadku uzyskania informacji o możliwości dokonania korzystnej transakcji dotyczącej przedmiotu działalności Emitenta, każdy członek Zarządu powinien niezwłocznie przedstawić Firmie Zarządzającej oraz Zarządowi taką informację w celu rozważenia możliwości jej wykorzystania przez Emitenta.

Członkowie Zarządu mają obowiązek informowania Rady Nadzorczej o każdym powstałym lub możliwym konflikcie interesów w związku z pełnioną przez siebie funkcją.

Pracą Zarządu kieruje Prezes Zarządu, który prowadzi posiedzenia Zarządu. W razie niemożliwości działania Prezesa Zarządu jego funkcje pełni Wiceprezes Zarządu, a w jego braku, członek Zarządu wyznaczony przez Prezesa Zarządu.

Posiedzenia Zarządu Funduszu zwołuje Prezes Zarządu, ilekroć uzna to za wskazane.

Każdy z Członków Zarządu indywidualnie, jak również Firma Zarządzająca, mają prawo do wystąpienia z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Zarządu Funduszu, jak również z wnioskiem o postawienie poszczególnych spraw na porządku obrad. W sprawach pilnych oraz w sytuacjach, gdy odbycie posiedzenia jest niemożliwe, osoba uprawniona do zwołania

posiedzenia zarządza głosowanie w danej sprawie bez odbycia posiedzenia, w trybie pisemnego głosowania lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia może zostać przekazane Członkom Zarządu w dowolnej formie. Zawiadomienie powinno określać termin posiedzenia oraz proponowany porządek obrad. Zawiadomienie powinno być przekazane w sposób i w terminie umożliwiającym wszystkim Członkom Zarządu wzięcie udziału w posiedzeniu.

Decyzje podejmowane są przez Zarząd w formie uchwał bezwzględną większością głosów. Uchwały mogą zostać powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie posiedzenia.

Zarząd może podejmować uchwały bez odbycia posiedzenia, w trybie pisemnego głosowania lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się. W takim przypadku uchwały mogą być ważnie powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwał i nie zgłosili sprzeciwu co do trybu jej podjęcia.

Głosowanie Członków Zarządu w danej sprawie jest jawne. Każdy z Członków Zarządu Funduszu jest uprawniony do zgłoszenia wniosku o przeprowadzenie głosowania tajnego w danej sprawie.

W umowach pomiędzy Emitentem a członkami Zarządu, lub w sporach z nimi, Emitenta reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić, w drodze uchwały, jednego lub więcej członków Rady Nadzorczej do dokonania takich czynności prawnych.

Ponadto, Zarząd zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z pracownikami Emitenta oraz ustala ich wynagrodzenie.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków. Członków Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie na okres wspólnej 3-letniej kadencji

Na dzień sporządzenia Prospektu Rada Nadzorcza składa się z 6 członków.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jednego lub dwóch zastępców i sekretarza. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i przewodniczy im. Przewodniczący Rady Nadzorczej, której kadencja upływa, zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej oraz przewodniczy mu do chwili wyboru nowego Przewodniczącego. Członek Rady Nadzorczej nie może równocześnie pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej lub Zarządu innego narodowego funduszu inwestycyjnego.

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jeden z jego zastępców mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu tygodnia od dnia złożenia wniosku, na dzień przypadający nie później niż przed upływem 2 tygodni od dnia zwołania.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie członków Rady Nadzorczej doręczone najpóźniej na 3 dni kalendarzowe przed wyznaczoną datą posiedzenia lub w przypadku, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady, wyrażona przez nich zgoda na głosowanie.

Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali pisemnie zawiadomieni o treści projektu uchwały i żaden nie wyraził sprzeciwu co do trybu podjęcia uchwały. Sprzeciw taki powinien zostać złożony na piśmie osobie, która zarządziła przeprowadzenie głosowania (czyli Przewodniczącemu Rady lub jednemu z jego zastępców) oraz Zarządowi, w terminie 2 dni od dnia odbycia głosowania.

Ponadto, członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych. W takim przypadku członek Rady Nadzorczej delegowany do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych jest zobowiązany do składania Radzie Nadzorczej szczegółowego sprawozdania z pełnienia tej funkcji.

Rada Nadzorcza nadzoruje działalność Emitenta. Oprócz spraw wskazanych w Ustawie o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich Prywatyzacji lub uchwałach Walnego Zgromadzenia, do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- (a) ocena sprawozdania finansowego Emitenta za ubiegły rok obrotowy oraz zapewnienie jego weryfikacji przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta o uznanej renomie, z zastrzeżeniem, że przynajmniej raz na pięć lat Emitent dokonywać będzie zmian biegłego rewidenta,
- (b) ocena sprawozdania Zarządu o działalności Emitenta w ubiegłym roku obrotowym,
- (c) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt (a) i (b),
- (d) ustalanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia zasad podziału zysku (w tym określenie kwoty przeznaczonej na dywidendy i terminów wypłaty dywidend) lub zasad pokrycia strat,
- (e) zawieranie umów z członkami Zarządu oraz ustalanie zasad ich wynagradzania, a także powoływanie, zawieszanie lub odwoływanie poszczególnych członków Zarządu lub całego Zarządu,
- (f) wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie akcji lub innego mienia, lub zaciągnięcie oraz udzielenie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 15% wartości netto aktywów Emitenta według ostatniego bilansu,
- (g) delegowanie członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności Zarządu w razie odwołania całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać,
- (h) przedstawienie akcjonariuszom, na pierwszym ZWZA zwołanym po dniu 31 grudnia 2005 r. i na każdym następnym ZWZA, projektu odpowiedniej uchwały i zalecenia dotyczącego likwidacji lub przekształcenia Emitenta w spółkę mającą charakter funduszu powierniczego lub innego podobnego funduszu, zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z zaleceniem dotyczącym firmy zarządzającej, jeżeli Emitent jest związany z taką firmą umową o zarządzanie.

W przypadku zawarcia umowy o zarządzanie majątkiem Emitenta z firmą zarządzającą na podstawie art. 21 Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i ich Prywatyzacji, Radzie Nadzorczej przysługuje uprawnienie do reprezentowania Emitenta wobec firmy zarządzającej, w tym zawarcia i wypowiedzenia tej umowy.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni być obecni na Walnych Zgromadzeniach oraz udzielać, w granicach swych kompetencji, uczestnikom takich zgromadzeń wyjaśnień i informacji dotyczących Emitenta w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie.

Każdy członek Rady Nadzorczej ma obowiązek udostępnienia do wiadomości publicznej informacji o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach z akcjonariuszem Emitenta.

W przypadku zaistnienia konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Emitentem, członek Rady Nadzorczej ma obowiązek poinformowania o tym pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymania się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w kwestii, której dotyczy konflikt interesów.

Członek Rady Nadzorczej powinien powstrzymać się od rezygnacji z pełnienia funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady Nadzorczej.

9.3. Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji

Zwraca się uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Statut nie musi określać wszystkich praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami. W zakresie nieokreślonym Statutem stosuje się obowiązujące przepisy, w szczególności KSH i Ustawy o Ofercie. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Zgodnie z art. 10 Statutu wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela i nie są z nimi związane przywileje lub ograniczenia inne niż przewidziane w przepisach prawa. Poniżej opisane zostały prawa związane z każdym rodzajem Akcji określone w Statucie oraz najistotniejsze prawa i ograniczenia wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów KSH oraz Ustawy o Ofercie. Obszerny opis praw oraz ograniczeń związanych z Akcjami, a także procedury ich wykonywania zawarte zostały w pkt 21.5. Prospektu.

9.3.1. Prawa o charakterze korporacyjnym

Statut przewiduje następujące prawa o charakterze korporacyjnym:

- (1) prawo do złożenia pisemnego wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 10% kapitału zakładowego. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego

Walnego Zgromadzenia akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć do Zarządu Emitenta najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia (art. 26.2 Statutu oraz art. 400 § 1 KSH),

- (2) prawo do żądania umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 10% kapitału zakładowego (art. 27.2 Statutu oraz art. 400 § 1 KSH),
- (3) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu w miejscu i w czasie ułatwiającym uczestniczenie jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy (art. 28 Statutu).

Ponadto, zgodnie z przepisami KSH i Ustawy o Ofercie, z Akcjami związane są w szczególności następujące prawa:

- (1) prawo do wykonywania jednego głosu z akcji na Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników (art. 411 § 1 i 412 § 1 KSH),
- (2) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia jako podlegających uchyleniu albo nieważnych (art. 422-427 KSH),
- (3) prawo żądania przez akcjonariuszy wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 KSH),
- (4) prawo uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Emitenta (art. 428 KSH),
- (5) prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi (art. 486 KSH),
- (6) prawo żądania udzielenia informacji o istnieniu bądź ustaniu stosunku dominacji lub zależności (art. 6 § 4 i 6 KSH),
- (7) prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw (art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie).

9.3.2. Prawa o charakterze majątkowym

Stosownie do przepisów KSH i Ustawy o Ofercie z Akcjami związane są w szczególności następujące prawa o charakterze majątkowym:

- (1) prawo do dywidendy (art. 347 i następne KSH),
- (2) prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (prawo poboru) (art. 433 KSH),
- (3) prawo do udziału w zyskach Emitenta (art. 347 KSH),
- (4) prawo do udziału w podziale majątku Emitenta pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji (art. 474 § 2 KSH),
- (5) prawo zbywania posiadanych akcji,
- (6) prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup – art. 82 Ustawy o Ofercie),
- (7) prawo żądania wykupienia przez innego akcjonariusza wszystkich akcji posiadanych przez akcjonariusza mniejszościowego (przymusowy odkup – art. 83 Ustawy o Ofercie).

9.4. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami na okaziciela. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie zamiany akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie. W celu dokonania takiej zamiany akcjonariusz powinien złożyć stosowny wniosek do zarządu Emitenta, na podstawie którego taka zamiana może zostać dokonana. Mając na względzie, iż Akcje są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym na GPW, nie mogą być zamienione na akcje imienne do czasu pozostawania w tym obrocie. W związku z powyższym, przed zamianą akcji na okaziciela na akcje imienne Emitent powinien złożyć wniosek do zarządu GPW o wycofanie akcji podlegających zamianie z obrotu giełdowego. Statut nie określa działań związanych ze zmianą praw posiadaczy Akcji.

Zwraca się uwagę, że przepisy Kodeksu Spółek Handlowych przewidują możliwość wydawania akcji o szczególnych uprawnieniach, a także przyznawania indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi uprawnień osobistych, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem. Statut nie zawiera postanowień wprowadzających możliwość wydawania akcji o szczególnych uprawnieniach lub przyznających uprawnienia osobiste danemu akcjonariuszowi.

Stosownie do przepisów KSH, akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub podziału majątku w przypadku likwidacji spółki. Uprzywilejowanie w zakresie prawa głosu nie ma zastosowania do akcji spółki publicznej. Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu udział w zysku w kwocie, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych oraz zaliczek na poczet dywidendy) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy akcji niemych). Wobec akcji uprzywilejowanej w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo częściowo dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień można uzależnić od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

KSH przewiduje możliwość przyznania uprawnień osobistych jedynie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi, które dotyczyć mogą m.in. prawa powoływania lub odwoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia można uzależnić od dokonania oznaczonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych akcjonariuszowi osobiście należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Stosownie do przepisów KSH, opisane wyżej zmiany praw posiadaczy akcji, tj. wydanie akcji o szczególnych uprawnieniach oraz przyznanie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień, muszą zostać odzwierciedlone w statucie spółki. Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru. Uchwała zmieniająca statut powinna zawierać wskazanie akcji uprzywilejowanych lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji lub odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualnie dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Uchwała dotycząca zmiany statutu zapada większością trzech czwartych głosów, przy czym uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 KSH, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy (art. 415 KSH). Statut nie ustanawia surowszych warunków podjęcia uchwały w sprawie jego zmiany.

9.5. Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Zwraca się uwagę, że zgodnie z przepisami KSH Statut nie musi określać wszystkich zasad zwoływania WZA oraz uczestnictwa w nich. Zasady te są uregulowane w bezwzględnie obowiązujących przepisach KSH. Poniżej przedstawiono postanowienia Statutu dotyczące ww. zasad oraz odpowiednie przepisy KSH mające zastosowanie w tym zakresie.

Stosownie do art. 26.1 Statutu ZWZA zwołuje Zarząd, najpóźniej do końca 10 miesiąca po upływie roku obrotowego. NWZA zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 10% kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć na piśmie do Zarządu Emitenta najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia (zgodnie z art. 26.2 Statutu).

Zarząd zwołuje NWZA w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wyżej wymienionego wniosku (art. 26.3 Statutu).

Stosownie do art. 26.4 Statutu Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:

- (a) w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał ZWZA w przepisany terminie,
- (b) jeżeli pomimo złożenia wniosku o zwołanie NWZA, Zarząd nie zwołał NWZA w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wyżej wymienionego wniosku.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi, nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia występujących z tym żądaniem (art. 401 § 1 KSH).

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu (art. 28 Statutu).

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą (art. 27.1 Statutu). Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej 10% kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie, o którym mowa powyżej, zgłoszone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, będzie traktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Przed każdym Walnym Zgromadzeniem sporządza się listę akcjonariuszy, mających prawo głosu, podpisaną przez Zarząd. Lista ta powinna być wyłożona w siedzibie Emitenta na okres trzech dni poprzedzających odbycie WZA. Akcjonariusze mogą przeglądać ww. listę oraz żądać jej odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia. Zgodnie z § 9 ust. 1 Regulaminu WZA, po stwierdzeniu prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza i podpisuje listę obecności uczestników WZA. Lista obecności, zawierająca spis uczestników WZA z wymienieniem m.in. liczby akcji, które każdy z nich przedstawia i służących im głosów, po podpisaniu przez Przewodniczącą WZA, jest udostępniona uczestnikom WZA na cały czas trwania obrad (art. 410 KSH oraz § 9 ust. 2 i 3 Regulaminu WZA).

Zgodnie z § 11 Regulaminu WZA, po stwierdzeniu, że WZA jest zdolne do podejmowania uchwał i sporządzeniu listy obecności, Przewodniczący WZA zapoznaje uczestników WZA z porządkiem obrad i poddaje pod głosowanie uchwałę w sprawie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w danym dniu.

Z zastrzeżeniem uchwał umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, w sprawie porządku obrad w danym dniu, WZA może podjąć uchwałę o skreśleniu z porządku obrad poszczególnych spraw oraz o zmianie kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne i rzeczowe powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany.

Jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany podczas WZA, a żaden z uczestników WZA nie podniósł sprzeciwu, możliwe jest rozszerzenie porządku obrad o nowe sprawy (§ 11 ust. 3 Regulaminu WZA).

Jeżeli WZA obraduje bez formalnego zwołania, każdy z obecnych uczestników WZA może sprzeciwić się postawieniu poszczególnych spraw na porządku obrad, powołując się na swoje prawo do ich uprzedniego spokojnego rozważenia (§ 11 ust. 4 Regulaminu WZA).

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji (art. 29 Statutu).

Uchwały Walnego Zgromadzenia uważa się za podjęte, gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciw uchwale, z pominięciem głosów nieważnych i wstrzymujących się, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej. Większość ta wymagana jest w szczególności w następujących sprawach:

- (a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- (b) podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat,
- (c) udzielenie członkom organów Emitenta absolutorium z wykonania obowiązków.

Ponadto, zgodnie z art. 30.2 Statutu uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach wymienionych poniżej podejmowane są większością 3/4 oddanych głosów:

- (a) zmiana Statutu, w tym emisja nowych akcji,
- (b) emisja obligacji w tym obligacji zamiennych,
- (c) zbycie przedsiębiorstwa Emitenta lub jego zorganizowanej części,
- (d) połączenie Emitenta z inną spółką,
- (e) rozwiązanie Emitenta.

Uchwały w przedmiocie zmian Statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 30.3 Statutu).

Artykuł 31 Statutu określa, iż głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Emitenta bądź o pociągnięcie ich do

odpowiedzialności, jak również w sprawach osobistych. Poza tym należy przeprowadzić tajne głosowanie na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 32 Statutu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. W razie nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub osoby przez niego wskazanej Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

Stosownie do art. 402 KSH, walne zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które powinno być dokonane przynajmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu i w zawiadomieniach należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce odbycia Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W razie zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące przepisy, jak też podać treść projektowanych zmian. Uchwały można podjąć jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał jest reprezentowany na walnym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały. Walne zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu ani co do odbycia walnego zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia wszyscy akcjonariusze, przy czym jedna akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu. Zgodnie z art. 412 KSH, akcjonariusze mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Art. 406 § 3 KSH oraz art. 9 ust. 3 Ustawy o Obrocie wprowadzają warunek uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej polegający na złożeniu w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem walnego zgromadzenia, imiennego świadectwa depozytowego, wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, w celu potwierdzenia uprawnień posiadaczy akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 412 KSH w WZA mogą uczestniczyć akcjonariusze oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Członek zarządu i pracownik spółki nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.

Stosownie do art. 413 KSH, akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować na walnym zgromadzeniu przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką.

9.6. Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Statut i regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie zawierają postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

9.7. Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut i regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie zawierają postanowień, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

9.8. Opis zasad i warunków nałożonych zapisami statutu Spółki, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut i regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej oraz WZA nie określają warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego, w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.

10. Struktura organizacyjna

10.1. Opis Grupy Kapitałowej oraz miejsca Emitenta w tej grupie wraz z informacją o istotnych podmiotach zależnych

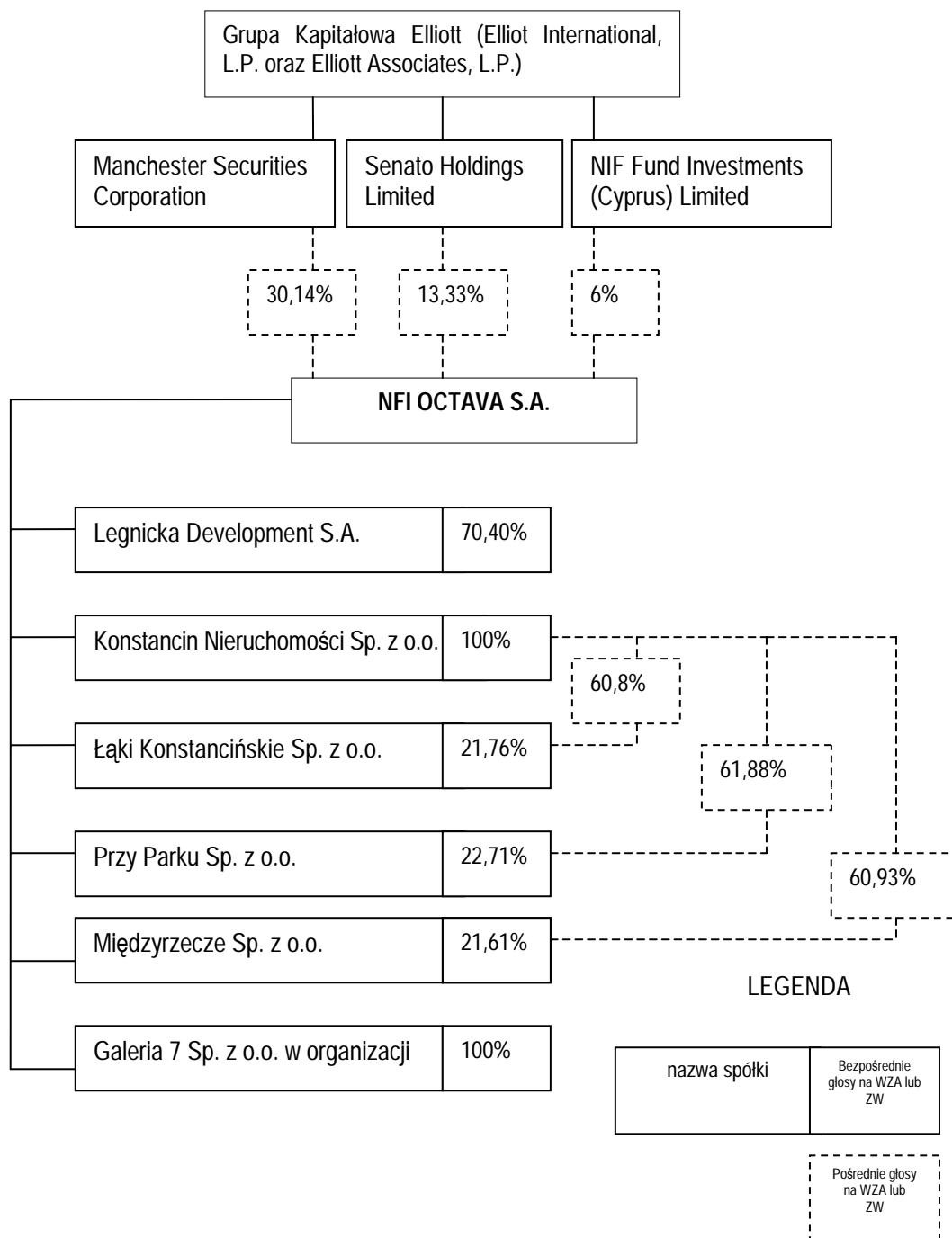
Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest Grupa Kapitałowa Elliott, która poprzez spółki zależne Manchester Securities Corporation, Senato Holdings Limited oraz NIF Fund Investments (Cyprus) Limited posiada 49,49% w kapitale zakładowym Emitenta.

Ponadto, Grupa Kapitałowa Funduszu składa się z Emitenta oraz 6 spółek zależnych, w których Emitent posiada więcej niż 50% kapitału zakładowego. Wszystkie spółki są spółkami krajowymi.

Grupę Kapitałową, poza Emitentem, tworzą następujące spółki zależne:

- (a) Legnicka Development S.A. z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest prowadzenie prac związanych z powstaniem Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” oraz działania właścicielskie związane z ww. centrum handlowym,
- (b) Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska, jak również świadczenie usług w zakresie obrotu papierami wartościowymi oraz usługi marketingowe i konsultingowe,
- (c) Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska,
- (d) Przy Parku Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska (spółka nie posiada żadnych gruntów, a jedynie gotówkę; Emitent przewiduje rozpoczęcie procesu likwidacji tej spółki),
- (e) Międzyrzecze Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska,
- (f) Galeria 7 Sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Warszawie, której głównym przedmiotem działalności jest działalność deweloperska (w dacie sporządzenia Prospektu spółka ta nie została zarejestrowana w Rejestrze).

Poniżej przedstawiono schemat Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent:



Emitent i Spółki Zależne działają na rynku krajowym. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Elliott działają poza granicami Polski.

W Grupie Kapitałowej Funduszu Emitent pełni rolę spółki koordynującej i na bieżąco, aktywnie nadzorującej funkcjonowanie spółek zależnych oraz podejmującej działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej, między innymi poprzez koordynację polityki inwestycyjnej oraz kredytowej.

WYKAZ ISTOTNYCH PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD EMITENTA

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz podmiotów zależnych Emitenta istotnych dla jego działalności.

Lp.	Firma spółki Siedziba i kraj	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów (PLN)	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu lub Zgromadzeniu Wspólników
1.	Legnicka Development S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska*	4.136.905	64.328.872,75	70,40	70,40
2.	Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Polska	3.820	1.910.000	100	100
3.	Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Polska	4.940 (Emitent – 1.302, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 3.638)	2.470.000 (Emitent – 651.000, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 1.819.000)	82,56 (Emitent – 21,76, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,8)	82,56 (Emitent – 21,76, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,8)
4.	Międzyrzecze Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Polska	3.036 (Emitent – 795, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 2.241)	1.518.00 (Emitent – 397.500, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 1.120.500)	82,54 (Emitent – 21,61, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,93)	82,54 (Emitent – 21,61, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,93%)

*Pozostałymi akcjonariuszami Legnicka Development S.A. są Legnicka Holding B.V. posiadająca 270.444 akcji i 4,6% udziału w kapitale zakładowym oraz Manchester Securities Corporation posiadająca 1.469.116 akcji i 25% udziału w kapitale zakładowym
Źródło: Emitent

10.2. Informacje o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Lp.	Firma spółki Siedziba i adres Kraj siedziby	Przedmiot działalności zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego	Kapitał wyemitowany (PLN)	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów (PLN)	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy lub Zgromadzeniu	Rezerwy 31.03.2007 (PLN)	Zyski i straty wynikające z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za ostatni rok obrotowy (PLN)	Wartość, według której Emitent ujawnia akcje/udziały posiadane na rachunkach	Kwota pozostała do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów	Kwota dywidendy z tytułu posiadanych akcji/udziałów otrzymana w ostatnim roku obrotowym
1.	Legnicka Development S.A. ul. Królewska 27, 00-060 Warszawa Polska	– zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – wynajem nieruchomości na własny rachunek – zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi i inne	91.379.030,75	4.136.905	64.328.872.75	70,40	70,40	9.829.850,00	1.411 tys.	81.044 tys. zł	0	0
2.	Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Prosta 69, 00-838 Warszawa Polska	– zarządzanie nieruchomościami – świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i inne	1.910.000	3.820	1.910.000	100	100	0	209 tys.	723 tys. zł	0	0
3.	Łąki Konstancińskie Sp. z o.o. ul. Prosta 69, 00-838 Warszawa Polska	– zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – działalność agencji obsługi nieruchomości – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i inne	2.992.000	4.940 (Emitent – 1.302, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 3.638)	2.470.000 (Emitent – 651.000, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 1.819.000)	82,55 (Emitent – 21,76%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,8%)	82,55 (Emitent – 21,76%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,8%)	0	-59 tys.	3.406 tys. zł (Emitent – 1.076 tys. zł, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 2.330 tys. zł)	0	0

Prospekt Emisyjny OCTAVA NFI S.A.

Lp.	Firma spółki Siedziba i adres Kraj siedziby	Przedmiot działalności zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego	Kapitał wyemitowany (PLN)	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów (PLN)	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy lub Zgromadzeniu	Rezerwy 31.03.2007 (PLN)	Zyski i straty wynikające z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za ostatni rok obrotowy (PLN)	Wartość, według której Emitent ujawnia akcje/udziały posiadane na rachunkach	Kwota pozostała do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów	Kwota dywidendy z tytułu posiadanych akcji/udziałów otrzymana w ostatnim roku obrotowym
4.	Międzyrzecze Sp. z o.o. ul. Prosta 69, 00-838 Warszawa Polska	– zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – działalność agencji obsługi nieruchomości – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i inne	1.839.000	3.036 (Emitent – 795, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 2.241)	1.518.00 (Emitent – 397.500, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 1.120.500)	82,54% (Emitent – 21,61%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,93%)	82,54% (Emitent – 21,61%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 60,93%)	0	-20 tys.	1.562 tys. zł (Emitent – 368 tys. zł, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 1.194 tys. zł)	0	0
5.	Przy Parku Sp. z o.o. ul. Prosta 69, 00-838 Warszawa Polska	– zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – działalność agencji obsługi nieruchomości – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i inne	240.000	406 (Emitent – 109, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 297)	203.000 (Emitent – 54.500, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 148.500)	84,59% (Emitent – 22,71%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 61,88%)	84,59% (Emitent – 22,71%, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 61,88%)	0	-37 tys.	156 tys. zł (Emitent – 31 tys. zł, Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. – 125 tys. zł)	0	125.195 zł otrzymana w 2005 roku

Lp.	Firma spółki Siedziba i adres Kraj siedziby	Przedmiot działalności zgodnie z wpisem do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego	Kapitał wyemitowany (PLN)	Liczba posiadanych akcji lub udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji lub udziałów (PLN)	Procent posiadanego kapitału	Procent posiadanych głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy lub Zgromadzeniu	Rezerwy 31.03.2007 (PLN)	Zyski i straty wynikające z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za ostatni rok obrotowy (PLN)	Wartość, według której Emitent ujawnia akcje/udziały posiadane na rachunkach	Kwota pozostała do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów	Kwota dywidendy z tytułu posiadanych akcji/udziałów otrzymana w ostatnim roku obrotowym
6.	Galeria 7 Sp. z o.o. w organizacji Warszawa Polska*	– pośrednictwo finansowe, pozostałe gdzie indziej nie sklasyfikowane – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – wynajem nieruchomości na własny rachunek – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – zarządzanie nieruchomościami na zlecenie**	50.000	1000	50.000	100%	100%	-*	-*	-*	50.000***	-*

*Spółka zawiązana w dniu 29 maja 2007 r., nie zarejestrowana w dacie sporządzenia Prospektu w Rejestrze

**Przedmiot działalności wynikający z umowy spółki z dnia 29 maja 2007 r.

***Na dzień sporządzenia Prospektu kapitał zakładowy spółki nie został opłacony

11. Organy Spółki

11.1. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

11.1.1. Dane na temat członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością

Zarząd

W skład Zarządu wchodzi Piotr Rymaszewski – Prezes Zarządu.

Wykonuje on pracę w siedzibie Emitenta przy ul. Prostej 69, 00-838 Warszawa.

Powołany do Zarządu z dniem 11 stycznia 2007 r., na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr VII/2007 na dwuletnią kadencję.

Niezatrudniony przez Emitenta na podstawie umowy o pracę. Wykonuje swoje obowiązki na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 5/VII/2007. Zwraca się uwagę, że Piotr Rymaszewski pełni jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu spółki KP Capital Sp. z o.o., która świadczy na rzecz Emitenta usługi zarządzania mające dla niego istotne znaczenie.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem University of Pennsylvania – Bachelor of Arts z fizyki oraz Cornell Law School – Juris Doctor, specjalizacja w prawie międzynarodowym i handlowym.

Przebieg kariery zawodowej Piotra Rymaszewskiego przedstawiono poniżej:

2007 - do chwili obecnej	Octava NFI S.A. – Prezes Zarządu
2005 - do chwili obecnej	Copernicus Trustee Services Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
2005 - do chwili obecnej	KP Capital Sp. z o.o. – Prezes Zarządu*
2003-2005	Quantis Sp. z o.o. – Prezes Zarządu
2002-2006	Elektrim S.A. – Wiceprezes Zarządu
2001-2002	NFI Piast S.A. – Wiceprezes Zarządu
1995-2002	KP Konsorcjum Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu do 1997 r., od 1997 r. Prezes Zarządu
1995-1999	NFI Octava S.A. – Prezes Zarządu
1992-1994	Ministerstwo Finansów – Doradca Ministra Finansów

**KP Capital Sp. z o.o. jest firmą zarządzającą świadczącą usługi zarządzania Emitentem na podstawie umowy o zarządzanie (opisanej w pkt 7.10.1.(1) Prospektu)*

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Piotr Rymaszewski pełnił następujące funkcje:

2007 - do chwili obecnej	Galeria 7 Sp. z o.o.* – Członek Rady Nadzorczej
2005 - do chwili obecnej	Link 4 TU S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2002 - do chwili obecnej	W. Kruk S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2002 - do chwili obecnej	Legnicka Development S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2002-2006	Elektrim S.A. – Wiceprezes Zarządu
2001 - do chwili obecnej	Medycyna Rodzinna S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Spółka zawiązana przez Emitenta w dniu 29 maja 2007 r. i nie wpisana do Rejestru na dzień sporządzenia Prospektu*

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 24 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej. Posiada udziały w spółkach kapitałowych Syntezis Sp. z o.o., Vatra Inc oraz 99,9% udziałów w spółce KP Capital Sp. z o.o. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych, poza wyżej wymienionymi spółkami kapitałowymi był również współnikiem spółki KP Konsorcjum Sp. z o.o. (na dzień sporządzenia Prospektu nie posiada udziałów KP Konsorcjum Sp. z o.o.). W ciągu ostatnich 5 lat nie został

również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. W 2006 roku przedstawiono mu zarzut dopuszczenia się wykroczenia polegającego na niedopuszczeniu kontrolera Najwyższej Izby Kontroli do rozpoczęcia kontroli Emitenta w zakresie wpływu działalności narodowych funduszy inwestycyjnych na wyniki gospodarcze niektórych spółek, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 1995 r., Nr 13, poz. 59 z późn. zm.). W dniu 16 października 2006 r. wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia, Wydział VI Grodzki, został uniewinniony. Najwyższa Izba Kontroli wniosła w dniu 13 listopada 2006 r. apelację od powyższego wyroku. Poza ww. zarzutem nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Pomiędzy Prezesem Zarządu a członkami Rady Nadzorczej nie występują żadne powiązania rodzinne.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Charles D. DeBenedetti – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Iain Gunn – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Wiktor Sliwinski – Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Wieczorkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Bogdan Kryca – Członek Rady Nadzorczej

Dorota Jakowlew-Zajder – Członek Rady Nadzorczej

Charles D. DeBenedetti

Przewodniczący Rady Nadzorczej. Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 1 sierpnia 2005 r. na mocy uchwały nr 6/2005 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniony przez Emitenta. Pracę wykonuje w DeBenedetti Majewski Szczęśniak, Kancelaria Prawnicza Sp.k. w Warszawie, przy ul. Królewskiej 16.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu w Toledo, USA – Dyplom Cum Laude oraz Uniwersytetu w Georgetown, Wydział Prawa.

Przebieg kariery zawodowej Charlesa D. DeBenedettiego przedstawiono poniżej:

2004 - do chwili obecnej	DeBenedetti Majewski Szczęśniak, Kancelaria Prawnicza Sp.k. – Partner
2003-2004	Salans D. Oleszczuk – Współpracownik
2001-2003	Salans Hertzfeld & Heilbronn – Współpracownik
1997-2001	Salans D. Oleszczuk – Współpracownik
1996-1997	U.S. District Court – Northern District of Ohio – Urzędnik Sądowy

Ponadto, w ramach wykonywanego zawodu prawnika Charles D. DeBenedetti pełnił w spółkach prywatnych funkcje sekretarza osób odpowiedzialnych za kluczowe dokumenty bez prawa do ich podpisywania. Spółki, w których Charles D. DeBenedetti pełnił ww. funkcje, nie mają powiązania z Emitentem.

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 22 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta. Jest współnikiem w spółce osobowej DeBenedetti Majewski Szczęśniak, Kancelaria Prawnicza Sp.k. Nie posiada akcji lub udziałów spółki kapitałowej. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych innych niż wymieniona powyżej ani spółek kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako

członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

Iain Gunn

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 11 stycznia 2007 r. na mocy uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniony przez Emitenta. Pracę wykonuje w Elliott Advisors (UK) Limited w Londynie przy 33 King Street.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu w Loughborough w Wielkiej Brytanii, Wydział Bankowość i Finanse oraz The Chartered Institute of Bankers w Wielkiej Brytanii, gdzie uzyskał tytuł Associate of the Chartered Institute of Bankers.

Przebieg kariery zawodowej Iaina Gunna przedstawiono poniżej:

2003 - do chwili obecnej	Elliott Advisors (UK) Limited – Menedżer Zarządzający Pakietami Akcji
1990-2003	Bank of America – Dyrektor Zarządzający (w latach 2000-2003 Wiceprezes w latach 1990-1993 Zastępca Wiceprezesa)
1987-1990	Midland Bank PLC – Zastępca Menedżera

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Iain Gunn pełnił następujące funkcje:

2006 - do chwili obecnej	Inpro Limited – Dyrektor
2005 - do chwili obecnej	Stockport (Luxembourg) Sarl – Menedżer
1999-2005	Centralchance Property Management Limited – Dyrektor

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 22 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej oraz nie posiada akcji lub udziałów spółki kapitałowej. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych oraz kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta, jednak zwraca się uwagę, że jego główną działalnością poza Emitentem jest praca na stanowisku Menedżera Zarządzającego Pakietami Akcji w spółce Elliott Advisors (UK) Limited świadczącej usługi doradcze na rzecz Manchester Securities Corporation, która posiada 30,14% akcji Emitenta.

Wiktor Sliwinski

Sekretarz Rady Nadzorczej. Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 11 stycznia 2007 r. na mocy uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniony przez Emitenta. Pracę wykonuje w Elliott Advisors (UK) Limited w Londynie przy 33 King Street.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem University College w Londynie oraz The Wharton School, Uniwersytetu w Pensylwanii, gdzie uzyskał tytuł Master of Business Administration.

Przebieg kariery zawodowej Wiktora Sliwskiego przedstawiono poniżej:

2006 - do chwili obecnej	Elliott Advisors (UK) Limited – Analityk ds. Papierów Wartościowych
2005	Warburg Pincus International LLC – Praktykant
2001-2004	Merrill Lynch International – Analityk

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Wiktor Sliwinski pełnił następujące funkcje:

2007 - do chwili obecnej	Legnicka Development S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2006 - do chwili obecnej	Ipopema Securities S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2006 - do chwili obecnej	Firma Inwestycyjna Leopard S.A. – Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 11 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej oraz nie posiada akcji lub udziałów spółki kapitałowej. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych oraz kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisyjny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta, jednak zwraca się uwagę, że jego główną działalnością poza Emitentem jest praca na stanowisku Analityka w spółce Elliott Advisors (UK) Limited świadczącej usługi doradcze na rzecz Manchester Securities Corporation, która posiada 30,14% akcji Emitenta.

Andrzej Wieczorkiewicz

Członek Rady Nadzorczej. Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 1 sierpnia 2005 r. na mocy uchwały nr 4/2005 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniony przez Emitenta. Pracę wykonuje na Uniwersytecie Warszawskim, Wydział Nauk Ekonomicznych w Warszawie, przy ul. Długiej 44/50.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu Warszawskiego, Wydział Nauk Ekonomicznych. Ponadto uzyskał tytuł naukowy profesora z zakresu bankowości i finansów.

Przebieg kariery zawodowej Andrzeja Wieczorkiewicza przedstawiono poniżej:

1998 - do chwili obecnej	Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości i Zarządzania im. L. Koźmińskiego – Profesor, Dyrektor Centrum Studiów Europejskich
1994-1997	Urząd Rady Ministrów, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów – Podsekretarz Stanu, Pełnomocnik Premiera ds. Inwestycji Zagranicznych
1992 - do chwili obecnej	Uniwersytet Warszawski, Wydział Nauk Ekonomicznych - Profesor
1992-1993	International Bank in Poland S.A. – Członek Zarządu, Dyrektor

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Andrzej Wieczorkiewicz pełnił następujące funkcje:

2005 - do chwili obecnej	GPWK Izabelin „Mokre Łaki” Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej
2004.04-08	PKN Orlen S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2003-2004	Hydro Solid Sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej
2002-2006	PZU-Życie S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2002.03-07	PKO BP S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2001-2005	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – Członek Rady Nadzorczej
1998 - do chwili obecnej	PTE PBK/PTE Ergo Hestia S.A. – Członek Rady Nadzorczej
1998-2002	Uniwersum-Życie S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
1998-2002	Polifarb-Pilawa S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

1997 - do chwili obecnej	POL-MOT Holding S.A. – Członek Rady Nadzorczej
1997-1999	Z.E. PAK S.A. – Członek Rady Nadzorczej
1994-1996	BRE Bank S.A. – Członek Rady Nadzorczej
1991-1993	TUK ATU S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 8 listopada 2006 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej oraz nie posiada akcji lub udziałów spółki kapitałowej. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych oraz kapitałowych. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

Bogdan Kryca

Członek Rady Nadzorczej. Powołany do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 11 stycznia 2007 r. na mocy uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniony przez Emitenta. Pracę wykonuje w Dominium Capital Polska Sp. z o.o. w Warszawie, przy ul. Waliców 11.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Uniwersytetu w Harvardzie, Katedra Historii i Literatury.

Przebieg kariery zawodowej Bogdana Krycy przedstawiono poniżej:

2000 - do chwili obecnej	Dominium Capital Polska Sp. z o.o. – Członek Zarządu
1997-1999	Mass Privatisation Investment Fund – Partner
1995-1996	BRE/IB Austria Fund Management Sp. z o.o. – Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy
1992-1995	Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju w Londynie – Główny Bankier
1990-1992	Kidder Peabody Inc – Analityk Finansowy

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Bogdan Kryca pełnił następujące funkcje:

2006 - do chwili obecnej	Ipopema Securities S.A. – Członek Rady Nadzorczej
2005-2006	Octava NFI S.A. – Prezes Zarządu
2002-2005	Hygienika S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2000-2005	Octava NFI S.A. – Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 3 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej. Posiada akcje w spółkach kapitałowych Octava NFI S.A. i Hygienika S.A. oraz udziały w spółkach Dominium Capital Sp. z o.o., Kancelaria Corpus Iuris Sp. z o.o., Tan-Bud Sp. z o.o. W okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem spółek osobowych i kapitałowych innych niż wskazane powyżej. W ciągu ostatnich 5 lat nie został również skazany za przestępstwo oszustwa i nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny. Nie przedstawiono mu oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

Dorota Jakowlew-Zajder

Członek Rady Nadzorczej. Powołana do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej dnia 11 stycznia 2007 r. na mocy uchwały nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na trzyletnią kadencję.

Nie jest zatrudniona przez Emitenta. Pracę wykonuje w PZU S.A. Centrala w Warszawie przy al. Jana Pawła II 24.

Wykształcenie wyższe. Jest absolwentką Uniwersytetu Gdańskiego, Wydział Nauk Społecznych, Podyplomowych Studiów dla Kadry Menedżerskiej na Politechnice Gdańskiej oraz Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie – Collegium Medium.

Przebieg kariery zawodowej Doroty Jakowlew-Zajder przedstawiono poniżej:

2006 - do chwili obecnej PZU S.A. – Dyrektor Zarządzający, Szef Zespołu Doradców, Dyrektor Zarządzający ds. Strategii Personalnej Grupy PZU

2006 - do chwili obecnej PZU Życie S.A. – Dyrektor Zarządzający ds. Strategii Personalnej Grupy PZU

2003-2006 Sopocka Grupa Szkoleniowo-Doradcza s.c. – Wspólnik

2000-2003 Grupa Szkoleniowo-Doradcza Greenhouse Sp. z o.o. – Prezes Zarządu Spółki

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, Dorota Jakowlew-Zajder pełniła następujące funkcje:

2006 - do chwili obecnej Vistula Wólczanka S.A. – Członek Rady Nadzorczej

2006 - do chwili obecnej OJSC IC PZU Ukraina – Przedstawiciel Członka Rady Nadzorczej

2006 - do chwili obecnej OJSC PZU Ukraina Life – Przedstawiciel Członka Rady Nadzorczej

2006 - do chwili obecnej Centrum Informatyki Grupy PZU – Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu 10 stycznia 2007 r. nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, nie jest współnikiem w żadnej spółce osobowej oraz nie posiada akcji lub udziałów spółki kapitałowej. W okresie ostatnich 5 lat nie była współnikiem spółki osobowej, natomiast była współnikiem spółki cywilnej Sopocka Grupa Szkoleniowo-Doradcza s.c. oraz posiadała udziały w spółce kapitałowej Grupa Doradcz-Szkoleniowa Greenhouse Sp. z o.o. W ciągu ostatnich 5 lat nie została skazana za przestępstwo oszustwa i nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisarzyczny. Nie przedstawiono jej oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym organizacji związkowych) oraz nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem nie prowadzi poza Emitentem podstawowej działalności, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.

Pomiędzy członkami Rady Nadzorczej nie występują żadne powiązania rodzinne. Pomiędzy członkami Rady Nadzorczej a członkiem Zarządu nie występują żadne powiązania rodzinne.

Osoby zarządzające wyższego szczebla

W Spółce nie są zatrudnione osoby zarządzające wyższego szczebla.

11.2. Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

11.2.1. Konflikt interesów

Emitentowi nie są znane potencjalne konflikty interesów u członka Zarządu i członków Rady Nadzorczej pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Zwraca się uwagę, iż Pan Piotr Rymaszewski pełni jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz Firmy Zarządzającej, a także jest jej właścicielem. W opinii Emitenta powstaniu konfliktu interesów w tym przypadku zapobiegają przepisy Ustawy o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i Ich Prywatyzacji, zgodnie z którymi w stosunkach z Firmą Zarządzającą Emitent jest reprezentowany przez Radę Nadzorczą, oraz umowa o zarządzanie

(opisana w pkt 7.10.1.(1) Prospektu) przewidująca, że bez uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Emitenta Firma Zarządzająca, jej pracownicy oraz osoby posiadające 35% lub więcej głosów na zgromadzeniu wspólników Firmy Zarządzającej nie mogą prowadzić działalności konkurencyjnej wobec Emitenta, a także uczestniczyć w spółce konkurencyjnej lub współpracować z jakimkolwiek podmiotem, prowadzącym działalność konkurencyjną względem Emitenta.

11.2.2. Umowy zawarte odnośnie do powołania członków organów

Według wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby wskazane w pkt 11.1.1 Prospektu zostały wybrane na członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

11.2.3. Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta

Zgodnie z art. 6 ust. 1 umowy o zarządzanie z dnia 11 stycznia 2007 r., zawartej pomiędzy KP Capital Sp. z o.o. i Emitentem (opisana w pkt 7.10.1.(1) Prospektu), bez uprzedniej pisemnej zgody Rady Nadzorczej Emitenta, KP Capital Sp. z o.o., wspólnicy KP Capital Sp. z o.o., a także jej pracownicy i jednostki powiązane nie mogą dokonać nabycia, zbycia, zastawienia ani też oddania w użytkowanie, na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji Emitenta. Ze względu na fakt, że Prezes Zarządu Emitenta – Piotr Rymaszewski jest wspólnikiem KP Capital Sp. z o.o., nie może on bez uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Emitenta dokonać ww. czynności.

11.3. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

11.3.1. Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki lub jej podmiotów zależnych

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego członkom Zarządu w roku obrotowym 2006 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie za okres	Wysokość wypłaconego wynagrodzenia brutto (PLN)
1.	Bogdan Kryca	Prezes Zarządu	1.01-01.12.2006 r.*	125.500,00

Źródło: Emitent

*Pan Bogdan Kryca złożył w dniu 1.12.2006 r. rezygnację z pełnionej funkcji. W okresie od 05.12.2006 r. do 02.01.2007 r. do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu Rada Nadzorcza oddelegowała Jarosława Golacika

Członkom Zarządu nie przyznano w roku obrotowym 2006 innych świadczeń.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2006 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie za okres	Wysokość wypłaconego wynagrodzenia brutto (PLN)
1.	Jarosław Golacik	Przewodniczący	1.01-31.12.2006 r.	118.785,00
2.	Charles D. DeBenedetti	Wiceprzewodniczący	1.01-31.12.2006 r.	84.396,00
3.	Neil Milne	Członek Rady Nadzorczej	1.01-31.12.2006 r.	84.396,00
4.	Hubert Stępniewicz	Członek Rady Nadzorczej	1.10.-31.12.2006 r.	84.396,00
5.	Andrzej Wieczorkiewicz	Członek Rady Nadzorczej	1.01-31.12.2006 r.	84.396,00

Źródło: Emitent

Członkom Rady Nadzorczej nie przyznano w roku obrotowym 2006 innych świadczeń.

11.3.2. Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

Emitent oraz jego podmioty zależne nie posiadają kwot zgromadzonych na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia.

11.4. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego**11.4.1. Daty zakończenia obecnej kadencji, okresy sprawowania funkcji**

Informacje dotyczące daty rozpoczęcia i zakończenia obecnej kadencji oraz daty wygaśnięcia mandatu w odniesieniu do poszczególnych Członków Zarządu i Rady Nadzorczej zostały przedstawione w tabeli poniżej:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data zakończenia kadencji	Data wygaśnięcia mandatu
1.	Piotr Rymaszewski*	Prezes Zarządu	11.01.2007 r.	11.01.2009 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2008
2.	Charles D. DeBenedetti	Przewodniczący Rady Nadzorczej	01.08.2005	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
3.	Iain Gunn	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	11.01.2007 r.	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
4.	Wiktor Sliwinski	Sekretarz Rady Nadzorczej	11.01.2007 r.	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
5.	Andrzej Wieczorkiewicz	Członek Rady Nadzorczej	01.08.2005 r.	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
6.	Bogdan Kryca*	Członek Rady Nadzorczej	11.01.2007 r.	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007
7.	Dorota Jakowlew-Zajder	Członek Rady Nadzorczej	11.01.2007 r.	01.08.2008 r.	Dzień odbycia WZA zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2007

*Okresy, w jakich osoba ta pełniła funkcje w organach Emitenta, zostały wskazane w pkt 11.1.1. Prospektu

Źródło: Emitent

11.4.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Emitent oraz jego podmioty zależne nie zawarły umów, które określałyby świadczenia wypłacane członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przez Emitenta lub jego podmioty zależne w chwili rozwiązania stosunku pracy.

11.4.3. Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

W ramach Rady Nadzorczej nie zostały powołane ani nie działają komisje ds. audytu oraz komisja ds. wynagrodzeń.

11.4.4. Oświadczenie na temat stosowania przez Emitenta procedur ładu korporacyjnego

Emitent, zgodnie z oświadczeniem przekazany do publicznej wiadomości w dniu 15 lutego 2007 r. stosuje się do wszystkich zasad ładu korporacyjnego, określonych w „Dobrych praktykach w spółkach publicznych 2005”, z wyjątkiem następujących zasad:

Zasada nr 1:

Podstawowym celem działania władz spółki jest realizacja interesu spółki, rozumianego jako powiększanie wartości powierzonego jej przez akcjonariuszy majątku, z uwzględnieniem praw i interesów innych niż akcjonariusze podmiotów, zaangażowanych w funkcjonowanie spółki, w szczególności wierzycieli spółki oraz jej pracowników.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W opinii Zarządu podstawowym celem działania władz Spółki jest dążenie do powiększania wartości aktywów netto Spółki przy utrzymaniu optymalnego poziomu ryzyka.

Zasada nr 14:

Uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały walnego zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów walnego zgromadzenia.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Zgodnie z § 11 ust. 6 Regulaminu Walnego Zgromadzenia uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Regulamin zawiera jednocześnie zakaz podejmowania uchwał o zdjęciu z obrad bądź o zaniechaniu rozpatrywania sprawy, umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy. Zarząd przedłoży Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję zmiany statutu, wprowadzającej wymóg uzyskania zgody wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili wniosek o umieszczenie sprawy w porządku obrad popartej 75% głosów walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy.

Zasada nr 20:

- (a) Przynajmniej połowę członków rady nadzorczej powinni stanowić członkowie niezależni, z zastrzeżeniem pkt d). Niezależni członkowie rady nadzorczej powinni być wolni od powiązań ze spółką i akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji;
- (b) Szczegółowe kryteria niezależności powinien określać statut spółki;
- (c) Bez zgody większości niezależnych członków rady nadzorczej nie powinny być podejmowane uchwały w sprawach:
 - świadczenia z jakiegokolwiek tytułu przez spółkę i jakiejkolwiek podmioty powiązane ze spółką na rzecz członków zarządu;
 - wyrażenia zgody na zawarcie przez spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze spółką, członkiem rady nadzorczej albo zarządu oraz z podmiotami z nimi powiązanymi;
 - wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego spółki;

- (d) W spółkach, gdzie jeden akcjonariusz posiada pakiet akcji dający ponad 50% ogólnej liczby głosów, rada nadzorcza powinna liczyć co najmniej dwóch niezależnych członków, w tym niezależnego przewodniczącego komitetu audytu, o ile taki komitet został ustanowiony.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W opinii Zarządu Spółki akcjonariusze powinni zachować pełną swobodę wyboru członków Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych.

Kandydatury na członków Rady Nadzorczej Spółki zgłaszane są przez akcjonariuszy podczas obrad walnego zgromadzenia, łącznie z przedstawieniem w skrócie życiorysu zawierającego opis kariery zawodowej. Członkowie Rady Nadzorczej z istoty pełnionej funkcji są niezależni w swych sądach i decyzjach, bez względu na to, który z akcjonariuszy zgłosił propozycję ich powołania do tego organu. Spółka wyraża przy tym przekonanie, iż wybór Rady Nadzorczej przez akcjonariuszy jest w każdym przypadku wyrazem najwyższej dbałości o interes Spółki.

Zasada nr 28:

Rada nadzorcza powinna działać zgodnie ze swym regulaminem, który powinien być publicznie dostępny.

Regulamin powinien przewidywać powołanie co najmniej dwóch komitetów:

- audytu oraz
- wynagrodzeń.

W skład komitetu audytu powinno wchodzić co najmniej dwóch członków niezależnych oraz przynajmniej jeden posiadający kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości i finansów. Zadania komitetów powinien szczegółowo określać regulamin rady nadzorczej. Komitety rady powinny składać radzie nadzorczej roczne sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania te spółka powinna udostępnić akcjonariuszom.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

W spółce nie utworzono komitetów działających w ramach Rady Nadzorczej. Wszystkie decyzje członkowie Rady Nadzorczej podejmują kolegialnie, kierując się swoją wiedzą, doświadczeniem i dobrem Spółki.

Zasada nr 33:

Przy podejmowaniu decyzji w sprawach spółki członkowie zarządu powinni działać w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, tzn. po rozpatrzeniu wszystkich informacji, analiz i opinii, które w rozsądnej ocenie zarządu powinny być w danym przypadku wzięte pod uwagę ze względu na interes spółki. Przy ustalaniu interesu spółki należy brać pod uwagę uzasadnione w długookresowej perspektywie interesy akcjonariuszy, wierzycieli, pracowników spółki oraz innych podmiotów i osób współpracujących ze spółką w zakresie jej działalności gospodarczej, a także interesy społeczności lokalnych.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Zarząd stoi na stanowisku, że interes Spółki polega na maksymalizacji wartości jej aktywów netto. Tym samym, w opinii Zarządu, interes Spółki jest zbieżny z interesem jej akcjonariuszy, natomiast z interesem jej pracowników i podmiotów współpracujących ze Spółką jest zbieżny jedynie w takim zakresie, w jakim wymagają tego bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

Interes wierzycieli Spółki powinien być uwzględniany zgodnie z cywilno-prawnymi zobowiązaniami Spółki.

Zasada nr 43:

Wybór biegłego rewidenta powinien być dokonywany przez radę nadzorczą po przedstawieniu rekomendacji komitetu audytu lub przez walne zgromadzenie po przedstawieniu rekomendacji rady nadzorczej zawierającej rekomendację komitetu audytu. Dokonanie przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie innego wyboru niż rekomendowany przez komitet audytu powinno zostać szczegółowo uzasadnione. Informacja na temat wyboru podmiotu pełniącego funkcje biegłego rewidenta wraz z uzasadnieniem powinna być zawarta w raporcie rocznym.

Wyjaśnienie przyczyn, dla których Emitent nie przestrzega zasady:

Ze względu na brak wyodrębnionych komitetów wyboru podmiotu mającego świadczyć usługi biegłego rewidenta dokonuje cała Rada Nadzorcza Spółki kolegialnie.

12. Znaczni akcjonariusze

12.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta

W poniższej tabeli przedstawiono informacje dotyczące akcjonariuszy Emitenta innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych:

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1.	Elliott International, L.P i Elliott Associates, L.P poprzez spółki wchodzące w jej skład:	5.956.157	49,49	5.956.157	49,49
	(i) Manchester Securities Corporation,	3.629.049	30,14	3.629.049	30,14
	(ii) Senato Holdings Limited,	1.604.696	13,33	1.604.696	13,33
	(iii) NIF Fund Investments (Cyprus) Limited	722.412	6	722.412	6
2.	PZU Życie S.A.*	630 000	5,23	630 000	5,23
3.	PZU S.A.*	318 000	2,64	318 000	2,64

**Dane uzyskane na podstawie świadectw depozytowych złożonych przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem zwołanym na dzień 13 grudnia 2006 r., a zakończonym w dniu 11 stycznia 2007 r. Zarządzającym pakietem akcji należących do PZU Życie S.A. i PZU S.A. jest PZU Asset Management S.A. na podstawie Umów o zarządzanie pakietem papierów wartościowych*

12.2. Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do Emitenta

Według wiedzy Emitenta, jego znaczni akcjonariusze nie posiadają innych praw głosu niż związane z akcjami określonymi powyżej w punkcie 9.3.

12.3. Wskazanie podmiotu dominującego wobec Emitenta lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem

Podmiotem pośrednio dominującym wobec Emitenta jest Grupa Kapitałowa Elliott International L.P i Elliott Associates L.P, która posiada łącznie 49,49% udziału w jego kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Powyższa Grupa Kapitałowa sprawuje kontrolę poprzez spółki Manchester Securities Corporation, Senato Holdings Limited oraz NIF Fund Investments (Cyprus) Limited.

Nadużywaniu przez powyższe podmioty dominujące kontroli sprawowanej nad Emitentem zapobiegają przepisy prawa w szczególności: art. 6 KSH (prawo żądania informacji o powstaniu stosunku dominacji), art. 20 KSH (obowiązek równego traktowania akcjonariuszy), art. 385 § 3 KSH (prawo złożenia wniosku o wybór członków Rady Nadzorczej w głosowaniu grupami), art. 422 § 1 KSH (prawo wniesienia powództwa o uchylenie uchwały WZA), art. 20 Ustawy o Ofercie (obowiązek równego traktowania akcjonariuszy), art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie (prawo złożenia wniosku o dokonanie wyboru rewidenta do spraw szczególnych).

12.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

W dniu 1 marca 2007 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Grupy Elliott, na podstawie art. 69 ust. 5 Ustawy o Ofercie o zmianie zamiaru zachowania kontroli nad Emitentem, w ten sposób, iż obecnym zamiarem jest zbywanie lub nabywanie akcji Emitenta, w zależności od sytuacji rynkowej, z zastrzeżeniem, że Grupa Elliott zamierza brać udział w objęciu Akcji Serii B. Zgodnie z przekazaniem w dniu 28 kwietnia 2006 r. zawiadomieniem poprzednim zamiarem Grupy Elliott było zmniejszanie udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Emitenta, jednakże z zachowaniem nad nim kontroli.

Ponadto, według wiedzy Emitenta, Grupa Elliott zainicjowała rozmowy na temat sprzedaży posiadanego pakietu akcji z kilkoma potencjalnie zainteresowanymi inwestorami.

13. Transakcje z podmiotami powiązanymi

13.1. Umowy zawarte z podmiotami bezpośrednio dominującymi

(1) Umowa w sprawie podporządkowania z dnia 20 grudnia 2005 r. zawarta z Legnicka Holding B.V., Manchester Securities Corporation, Legnicka Development S.A. oraz BRE Bank S.A.

Przedmiotem umowy jest ustalenie kolejności spłat wierzytelności przysługujących Emitentowi, Manchester Securities Corporation, Legnicka Holding B.V. i bankom udzielającym Kredytu Konsorcjalnego w stosunku do Legnicka Development S.A.

Zgodnie z umową Legnicka Development S.A. jest zobowiązana do spłaty wierzytelności przysługującej BRE Bank S.A. i pozostałym bankom konsorcjalnym z tytułu Umowy Kredytu Konsorcjalnego (zobowiązania uprzywilejowane) w pierwszej kolejności przed wierzytelnościami przysługującymi pozostałym stronom umowy (zobowiązania podporządkowane). Spłata zobowiązań podporządkowanych może nastąpić jedynie pod warunkiem bezwarunkowej i nieodwołalnej spłaty przez Legnicka Development S.A. całości zobowiązań uprzywilejowanych.

Umowa przewiduje, iż Emitent oraz pozostali wierzyciele, wobec których Legnicka Development S.A. ma zobowiązania podporządkowane, do chwili spłaty zobowiązań uprzywilejowanych bez uprzedniej zgody BRE Bank S.A.:

- (a) nie przeniosą ani nie podejmą kroków zmierzających do przeniesienia na osobę trzecią zobowiązań podporządkowanych,
- (b) nie podejmą kroków zmierzających do potrącenia kwot z tytułu zobowiązań podporządkowanych z kwotami przysługującymi wobec nich Legnicka Development S.A.,
- (c) nie podejmą prób uzyskania spłaty lub spłaty przed terminem kwoty głównej lub zapłaty odsetek, opłat i prowizji,
- (d) nie wystąpią, nie będą żądać, stawiać w stan natychmiastowej wykonalności, pozywać, dochodzić całości lub części zobowiązań podporządkowanych (w tym w gotówce, w drodze potrącenia lub na podstawie powództwa),
- (e) nie będą zamieniać zobowiązań podporządkowanych na akcje w kapitale zakładowym Legnicka Development S.A.,
- (f) nie podejmą kroków mających na celu wprowadzenie zarządu przymusowego, likwidacji lub upadłości Legnicka Development S.A.,
- (g) nie podejmą ani nie zaniechają dokonania czynności, w następstwie których podporządkowanie zobowiązań podporządkowanych w całości lub ich części wobec zobowiązań uprzywilejowanych mogłoby zostać zniesione, ograniczone lub ulec niekorzystnej zmianie.

W przypadku, gdy jakiegokolwiek zobowiązanie podporządkowane zostanie zaspokojone lub zostaną podjęte kroki zmierzające do jego zaspokojenia w drodze zapłaty, spłaty, spłaty przed terminem, potrącenia bez zgody BRE Bank S.A.:

- (a) gdy Emitent, Manchester Securities lub Legnicka Holding B.V. otrzymają kwotę pieniężną lub zostaną podjęte kroki w celu jej otrzymania – Emitent, Manchester Securities Corporation lub Legnicka Holding B.V. niezwłocznie prześlą ją BRE Bank S.A. na poczet zaspokojenia zobowiązań uprzywilejowanych,
- (b) gdy Emitent, Manchester Securities Corporation lub Legnicka Holding B.V. w wyniku rozliczenia w drodze potrącenia lub w inny sposób, nie otrzymają kwoty pieniężnej lub nie zostaną podjęte kroki w celu jej otrzymania – Emitent, Manchester Securities Corporation lub Legnicka Holding B.V. zapłacą na rzecz BRE Bank S.A. sumę równą takiej kwocie na poczet zaspokojenia zobowiązań uprzywilejowanych.

(2) Umowa pożyczki z dnia 19 grudnia 2005 r. zawarta z Manchester Securities Corporation

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Manchester Securities Corporation na rzecz Emitenta pożyczki w kwocie do 2.000.000 EUR w celu zapewnienia Emitentowi zdolności do spełnienia jego zobowiązań wynikających z umowy poręczenia zawartej pomiędzy Emitentem jako poręczycielem, Legnicka Development S.A. jako dłużnikiem oraz BRE Bank S.A. jako agentem konsorcjum banków dla zabezpieczenia wierzytelności konsorcjum banków z tytułu udzielonej Umowy Kredytu Konsorcjalnego. Emitent zobowiązany jest do spłaty pożyczki w terminie do dnia 30 września 2009 r.

Pożyczka jest oprocentowana w wysokości 18% w stosunku rocznym od wykorzystanej kwoty pożyczki. Odsetki są kapitalizowane i obliczane rocznie. Pożyczka podlega rocznej stałej opłacie oraz opłacie za gotowość w wysokości 4% w stosunku rocznym, pobieranej za czas, w którym pożyczka albo jej część pozostaje niewykorzystana.

Dopuszczalna jest możliwość wcześniejszej spłaty pożyczki bez dodatkowych kosztów.

Manchester Securities Corporation przysługuje prawo do żądania ustanowienia zabezpieczenia spłaty pożyczki.

Umowa podlega prawu stanu Nowy Jork, USA.

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie skorzystał z pożyczki.

(3) Porozumienie Akcjonariuszy z dnia 16 grudnia 2005 r. zawarte z Legnicka Holding B.V. i Manchester Securities Corporation

Przedmiotem porozumienia jest określenie wzajemnych relacji pomiędzy Emitentem, spółką Legnicka Holding B.V., spółką Manchester Securities Corporation oraz Legnicka Development S.A., w związku z realizacją przez Legnicka Development S.A. projektu polegającego na budowie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Zgodnie z porozumieniem Emitent oraz Legnicka Holding B.V. zobowiązały się do dokonania zmian statutu Legnicka Development S.A. w zakresie zasad ładu korporacyjnego dotyczących liczby członków zarządu i rady nadzorczej, sposobu ich powoływania i podejmowania przez te organy uchwał, uprawnień zarządu i rady nadzorczej oraz większości wymaganej do podjęcia uchwał przez walne zgromadzenie.

Przedmiotem porozumienia jest również zawarcie pomiędzy akcjonariuszami a Legnicka Development S.A. oraz pomiędzy nimi następujących umów pożyczek:

- (a) umowy pożyczki pomiędzy Manchester Securities Corporation a Legnicka Development S.A. na kwotę 6.250.000 EUR (opisana w pkt 7.10.2.(6) Prospektu),
- (b) umowy pożyczki pomiędzy Manchester Securities Corporation a Legnicka Development S.A. na kwotę 4.000.000 EUR (opisana w pkt 7.10.2.(7) Prospektu),
- (c) umowy pożyczki pomiędzy Manchester Securities Corporation a Emitentem na kwotę 2.000.000 EUR (opisana w pkt 13.1.(2) Prospektu),
- (d) umowy pożyczki pomiędzy Legnicka Development S.A. a Legnicka Holding B.V. na kwotę 250.000 EUR (opisana w pkt 7.10.2.(8) Prospektu).

Zgodnie z porozumieniem, wierzytelności przysługujące Emitentowi, Legnicka Holding B.V. oraz Manchester Securities Corporation wobec Legnicka Development S.A. z tytułu udzielonych pożyczek zostały skonwertowane na kapitał tej spółki. W wyniku konwersji kapitał zakładowy Legnicka Development S.A. został podwyższony o kwotę 90.358.593 PLN.

Porozumienie przewiduje uprawnienie Emitenta do wezwania Legnicka Holding B.V. oraz Manchester Securities Corporation do sprzedaży wszystkich posiadanych przez te spółki akcji Legnicka Development S.A. w przypadku otrzymania oferty nabycia 100% akcji tej spółki.

Zbycie przez Emitenta posiadanych przez niego akcji Legnicka Development S.A. może nastąpić wyłącznie razem ze zbyciem akcji należących do Manchester Securities Corporation i Legnicka Holding B.V.

Porozumienie przyznaje Emitentowi prawo pierwokupu akcji Legnicka Development S.A., które byłyby zbywane przez Manchester Securities Corporation albo Legnicka Holding B.V.

Na podstawie porozumienia akcjonariuszy z dnia 16 grudnia 2005 r. (opisane w pkt 13.1.(3) Prospektu) Emitent zobowiązał się do bezpłatnego przeniesienia na rzecz Legnicka Holding B.V. na pierwsze żądanie tej spółki do 323.206 akcji Legnicka Development S.A. Liczba akcji objętych tą opcją zależy od wartości wpływów z najmu, jakie osiągnie Legnicka Development S.A. w ciągu pierwszego roku po otwarciu Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”. Ww. zobowiązanie Emitenta wygasa z upływem 3 miesięcy od daty otrzymania przez Legnicka Development S.A. zezwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, lecz nie później niż do 30 stycznia 2008 r. Ponadto, porozumienie przewiduje, że ww. opcja nabycia akcji zostanie automatycznie przedłużona i wygaśnie po 15 miesiącach od uzyskania pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, w przypadku gdy spółka REDIS Legnicka Devco Sp. z o.o. pozostanie zarządcą ww. centrum handlowego na okres nie krótszy niż 1 rok od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie, jednakże nie później niż do 30 października 2007 r.

Legnicka Holding B.V. przysługuje również uprawnienie do nabycia nowych akcji Legnicka Development S.A. utworzonych w ramach podwyższenia kapitału innego niż przewidzianego ww. porozumieniem akcjonariuszy, dokonanego po dacie jego zawarcia lecz przed datą nabycia akcji, o którym mowa powyżej, za cenę równą iloczynowi liczby nowych akcji oraz ich ceny emisyjnej.

13.2. Umowy zawarte z podmiotami bezpośrednio zależnymi

(1) Umowa pożyczki z dnia 18 grudnia 2006 r. zawarta z Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 1.018.983,04 PLN.

Pożyczka jest oprocentowana według WIBOR 6M obowiązujący w dniu podpisania umowy, powiększony o 0,5% w skali roku.

Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. ma obowiązek spłaty całości pożyczki w terminie 12 miesięcy od daty podpisania umowy, tj. do dnia 18 grudnia 2007 r.

Dopuszczalna jest wcześniejsza spłata pożyczki bez dodatkowych kosztów.

Zgodnie z umową Emitentowi przysługuje uprawnienie do żądania ustanowienia zabezpieczeń spłaty pożyczki w formie wybranej przez Emitenta.

Na dzień 31 marca 2007 r. zadłużenie Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. względem Emitenta z tytułu udzielonej pożyczki wynosi 1.032.545,58 PLN.

(2) Umowa potrącenia z dnia 21 marca 2006 r. zawarta z Legnicka Development S.A.

Przedmiotem umowy jest dokonanie potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi w łącznej kwocie 63.357.306,5 PLN z wierzytelnością w tej samej kwocie przysługującej Legnicka Development S.A. z tytułu opłacenia akcji nowej emisji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału tej spółki.

Wierzytelność przysługująca Emitentowi wobec Legnicka Development S.A. wynika z:

- (a) umowy sprzedaży akcji celem ich umorzenia zawartej pomiędzy Emitentem a Legnicka Development S.A. z dnia 14 lutego 2003 r.,
- (b) umów pożyczek udzielonych przez Emitenta na rzecz Legnicka Development S.A. w latach 2000-2005,
- (c) zapłaconych przez Emitenta zobowiązań handlowych Legnicka Development S.A.

W wyniku dokonania potrącenia pozostała część wierzytelności przysługująca Emitentowi wobec Legnicka Development S.A. na dzień sporządzenia Prospektu wynosi 2.622.746,87 PLN.

(3) Umowa poręczenia z dnia 20 grudnia 2005 r. zawarta z Legnicka Development S.A. i BRE Bank S.A.

Przedmiotem umowy jest przyjęcie przez Emitenta nieodwołalnego i bezwarunkowego zobowiązania wobec BRE Bank S.A. i pozostałych banków konsorcjalnych, w przypadku, niewykonania przez Legnicka Development S.A. zobowiązań finansowych wynikających z Umowy Kredytu Konsorcjalnego, polegających na nieuzupełnieniu niedoboru środków finansowych potrzebnych do: (i) sfinansowania kosztów przewyższających koszty zabudżetowane przez Legnicka Development S.A. na realizację Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”, (ii) zapłaty odsetek przypadających do zapłaty z tytułu kredytu konsorcjalnego zgodnie z Umową Kredytu Konsorcjalnego, (iii) pokrycia niezapłaconych przez Legnicka Development S.A. kosztów realizacji Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” oraz (iv) zapłaty wszelkich kosztów, które Legnicka Development S.A. ma obowiązek poniesienia zgodnie z przepisami Prawa Ochrony Środowiska w związku z realizacją Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”.

Zgodnie z umową w przypadku niewykonania zobowiązań przez Legnicka Development S.A., Emitent według własnego uznania: (i) udzieli Legnicka Development S.A. pożyczki podporządkowanej lub (ii) dokona podwyższenia kapitału zakładowego Legnicka Development S.A. i w pełni opłaci wszystkie akcje w podwyższonym kapitale zakładowym albo (iii) pokryje należności z innego źródła zaakceptowanego przez BRE Bank S.A.

Maksymalna kwota poręczenia jest ograniczona do wysokości 2.000.000 EUR.

Zobowiązanie Emitenta z tytułu umowy poręczenia obowiązuje do dnia 30 września 2007 r.

W przypadku niewykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu porozumienia Emitent ma obowiązek zapłaty na rzecz BRE Bank S.A. ustawowych odsetek za zwłokę od kwoty wymagalnego, lecz niewykonanego zobowiązania pieniężnego za okres od daty, w której zobowiązanie to stało się wymagalne do daty wykonania tego zobowiązania.

Emitentowi z tytułu udzielonego poręczenia należy się od Legnicka Development S.A. opłata za gotowość w wysokości 7% w stosunku rocznym od kwoty poręczenia oraz opłata podstawowa w wysokości 19% w stosunku rocznym od kwoty zapłaconej przez Emitenta w związku z wykonaniem swojego zobowiązania. W przypadku wykonania przez Emitenta poręczenia otrzyma on od Legnicka Development S.A. do dnia 15 września 2009 r. całą zapłaconą kwotę.

Na dzień sporządzenia Prospektu zadłużenie Legnicka Development S.A. względem Emitenta z tytułu poręczenia wynosi 550.000 PLN za opłatę za gotowość.

(4) Umowa pożyczki z dnia 29 czerwca 2005 r. zawarta z Legnicka Development S.A.

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki w kwocie 2.000.000 PLN. Legnicka Development S.A. ma obowiązek spłaty pożyczki do dnia 30 czerwca 2008 r.

Pożyczka oprocentowana jest w wysokości 15% w stosunku rocznym.

Dopuszczalna jest możliwość wcześniejszej spłaty pożyczki bez dodatkowych kosztów.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowiło oświadczenie Legnicka Development S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do maksymalnej kwoty 2.000.000 PLN sporządzone w formie aktu notarialnego. Na podstawie złożonego oświadczenia Emitent jest uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2009 r.

Pożyczka została rozliczona ze względu na zawarcie przez Emitenta w dniu 21 marca 2006 r. umowy potrącenia wierzytelności z pożyczkobiorcą.

(5) Umowa potrącenia z dnia 8 lutego 2005 r. zawarta z Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest dokonanie wzajemnego potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi z tytułu pożyczek udzielonych Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. w łącznej wysokości 1.485.506,78 PLN z wierzytelnością Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży udziałów spółki Hotel Grapa Sp. z o.o. w kwocie 615.420 PLN.

W wyniku dokonania potrącenia Emitentowi przysługuje wobec Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. wierzytelność w wysokości 870.086,78 PLN.

(6) Umowa sprzedaży udziałów z dnia 17 stycznia 2005 r. zawarta z Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. na rzecz Emitenta 260 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy w spółce Hotel Grapa Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z postanowieniami umowy cena nabycia udziałów przez Emitenta wyniosła 615.420 PLN, zaś jej zapłata nastąpiła poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności przysługujących Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. z tytułu zapłaty ceny udziałów oraz wierzytelnością przysługującą Emitentowi z tytułu udzielonych pożyczek. Strony zawarły odrębne porozumienie dotyczące potrącenia (opisane powyżej).

(7) Umowa pożyczki z dnia 2 listopada 2004 r. zawarta z Legnicka Development S.A.

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki w kwocie 1.400.000 PLN. Legnicka Development S.A. ma obowiązek spłaty pożyczki do dnia 31 października 2007 r.

Pożyczka jest oprocentowana w wysokości 12% w stosunku rocznym. Odsetki płatne są wraz z kwotą główną pożyczki.

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowiło oświadczenie Legnicka Development S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do maksymalnej kwoty 3.500.000 PLN sporządzone w formie aktu notarialnego. Na podstawie złożonego oświadczenia Emitent jest uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2008 r.

Pożyczka została rozliczona ze względu na zawarcie przez Emitenta w dniu 21 marca 2006 r. umowy potrącenia wierzytelności z pożyczkobiorcą (opisana powyżej).

(8) Umowa podporządkowania pożyczek z dnia 2 listopada 2004 r. zawarta z Legnicka Development S.A. oraz Legnicka Holding B.V.

Przedmiotem umowy jest określenie kolejności spłaty wierzytelności przysługujących Emitentowi oraz Legnicka Holding B.V. w stosunku do Legnicka Development S.A.

Zgodnie z umową pożyczka udzielona przez Emitenta na rzecz Legnicka Development S.A. na mocy umowy pożyczki z dnia 2 listopada 2004 r. zostanie spłacona Emitentowi przed wszystkimi innymi wierzytelnościami Emitenta i Legnicka Holding B.V. wobec Legnicka Development S.A.

Pożyczka z dnia 2 listopada 2004 r. została rozliczona ze względu na zawarcie przez Emitenta w dniu 21 marca 2006 r. umowy potrącenia wierzytelności z pożyczkobiorcą (opisana powyżej).

(9) Umowa pożyczki z dnia 7 czerwca 2004 r. zawarta z Legnicka Development S.A.

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Emitenta na rzecz Legnicka Development S.A. pożyczki w kwocie 1.000.000 PLN. Pożyczka została udzielona na zapłatę na rzecz EC Harris Sp. z o.o. kwoty wynikającej z wyroku sądu

administracyjnego. Zgodnie z umową różnica pomiędzy kwotą udzieloną przez Emitenta a kwotą wpłaconą na rachunek EC Harris Sp. z o.o. miała zostać wpłacona na rzecz Legnicka Development S.A. Data spłaty pożyczki została określona na 31 grudnia 2006 r.

Pożyczka jest oprocentowana w wysokości 12% w stosunku rocznym. Odsetki płatne są wraz z kwotą główną pożyczki.

Pożyczka została rozliczona ze względu na zawarcie przez Emitenta z pożyczkobiorcą w dniu 21 marca 2006 r. umowy potrącenia wierzytelności (opisana powyżej).

(10) Umowa objęcia akcji z dnia 26 kwietnia 2004 r. zawarta z Legnicka Development S.A.

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Emitenta 33.468 akcji imiennych serii D Legnicka Development S.A.

Zgodnie z umową wkład pieniężny z tytułu objęcia akcji wynosi 520.000 PLN, zaś wartość nominalna każdej akcji 15,55 PLN.

Emitent dokonał wpłaty na rzecz Legnicka Development S.A. z tytułu pokrycia akcji.

(11) Umowa potrącenia z dnia 26 marca 2004 r. zawarta z Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest dokonanie wzajemnego potrącenia wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. w łącznej kwocie 3.325.506,79 PLN wynikającą z umów pożyczek z wierzytelnością przysługującą Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. wobec Emitenta w wysokości 1.910.000 PLN z tytułu pokrycia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki.

W związku z dokonaniem potrąceniem Emitent dokonał wpłaty kwoty 70.000 PLN na rzecz Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. tytułem pokrycia wkładu w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

W wyniku potrącenia Emitentowi przysługuje wobec Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. wierzytelność w kwocie 1.485.506,78 PLN.

Na dzień 31 marca 2007 r. stan nierozliczonych należności z podmiotami powiązanymi, przysługujących Emitentowi (włącznie z zobowiązaniami bieżącymi obejmującymi kwoty dotyczące umów zawartych w 2001 roku) wynosi:

- (a) 3.224.046,19 PLN (w tym 2.479.602,19 PLN z tytułu udzielonych pożyczek) względem Legnicka Development S.A.,
- (b) 2.574.651,70 PLN (w tym 1.923.814,75 PLN z tytułu udzielonych pożyczek) względem Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o.

W związku z nierozliczonymi należnościami ze spółką Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o. Emitent utworzył rezerwę w kwocie 1.542.106 PLN.

14. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu emisyjnego w siedzibie Emitenta można zapoznawać się w formie papierowej z następującymi dokumentami lub ich kopiami:

- (1) Statutem,
- (2) historycznymi informacjami finansowymi Emitenta i jego jednostek zależnych za każde z dwóch lat obrotowych poprzedzających publikację Prospektu.

Emitent oświadcza i informuje, że nie ma pism i innych dokumentów, wycen i oświadczeń sporządzonych przez ekspertów na wniosek Emitenta, do których odniesienia lub których fragmenty znajdują się w Prospekcie.

Ponadto, raporty bieżące i okresowe, Statut, regulamin Zarządu, regulamin Rady Nadzorczej oraz regulamin WZA udostępnione są w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta.

15. Informacje dodatkowe

15.1. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzone przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

Spółka była badana przez uprawnionych biegłych rewidentów w zakresie rocznych sprawozdań finansowych.

15.2. Biegli rewidenci

W roku 2003 audytorem Spółki za okres od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku była firma Ernst & Young Polska. Sprawozdanie finansowe zostało zbadane przez biegłych rewidentów – Mariusza Witalisa – nr ewidencyjny 10079/7448 i Jacka Hryniuka – nr ewidencyjny 9262/6958.

W latach 2004-2005 audytorem Spółki była firma Moore Stephens Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. Sprawozdania finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku oraz od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 stycznia 2005 roku zostały zbadane przez biegłego rewidenta Joe Smoczyńskiego wpisanego na listę Biegłych Rewidentów pod numerem 90001.

Zmiana biegłego rewidenta była podyktowana względami finansowymi i wiązała się z redukcją kosztów Funduszu.

16. Informacje finansowe

16.1. Historyczne informacje finansowe

W roku 2004 nie były sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe, gdyż Emitent nie był jednostką dominującą lub znacznym inwestorem w myśl rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 1995 r. w sprawie szczególnych warunków, jakim powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych. Od 2005 r. Emitent sporządza również skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, zatem zobowiązany był on do przygotowania danych porównywalnych za rok 2004 sporządzonych zgodnie z MSR/MSSF i dane zgodne z MSR/MSSF zostały zaprezentowane w Prospekcie jako dane historyczne za rok 2004.

Zgodnie z art. 28 Rozporządzenia KE 809/2004, informacje można włączać do prospektu przez odniesienie. Korzystając z tej możliwości, Emitent informuje, iż z historycznymi informacjami finansowymi, sporządzonymi w formie raportów okresowych można zapoznać się na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.octava.com.pl.

Następujące sprawozdania finansowe, włączone do Prospektu przez odniesienie, dostępne są na stronie internetowej Emitenta:

- roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 sierpnia 2006 r.,
- roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 13 kwietnia 2007 r.,
- kwartalne niezbadane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2006 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2006 r.,
- kwartalne niezbadane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2007 r.

16.2. Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za 2005 r. i 2006 r. oraz skonsolidowane sprawozdania kwartalne za I kw. 2006 r. i I kw. 2007 r. zostały włączone do Prospektu przez odniesienie i są udostępnione przez Emitenta do publicznej wiadomości na stronie internetowej wskazanej w pkt 16.1. niniejszego Prospektu.

16.3. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

Historyczne informacje finansowe za lata 2005-2006 zostały zbadane przez biegłych rewidentów. W tych latach badanie przeprowadziła spółka Moore Stephens Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o., która w 2006 r. zmieniła nazwę na Baker Tilly Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. Opinia biegłego rewidenta dotycząca każdego zbadanego okresu została dołączona do odpowiednich raportów rocznych udostępnionych przez Emitenta pod adresem www.octava.com.pl.

16.4. Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnie roczne sprawozdanie finansowe zbadane przez biegłego rewidenta dotyczy roku obrotowego 2006 i zostało przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości w dniu 13 kwietnia 2007 r.

16.5. Śródroczne i inne informacje finansowe

Emitent opublikował niezbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe za I kwartał 2007 roku, które zostały umieszczone na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.octava.com.pl.

16.6. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta

W okresie od daty ostatniego opublikowanego sprawozdania śródrocznego (za I kwartał 2007 r.) nie nastąpiły istotne zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta, z wyjątkiem podpisania przez LDSA umowy pożyczki opisanej w punkcie 7.10.2 (1). W dniu 31 maja 2007 r. pożyczka ta została spłacona.

17. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Zarząd Emitenta oświadcza, iż jego zdaniem kapitał obrotowy wystarcza na pokrycie bieżących potrzeb Emitenta w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu. Emitent oświadcza, że spółki wchodzące w skład jego portfela posiadają dostęp do środków finansowych zapewniających wystarczający poziom kapitału obrotowego w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu.

18. Kapitalizacja i zadłużenie

Dane finansowe, prezentujące wartość kapitału własnego oraz zadłużenia zostały ustalone w oparciu o niezbadane skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej OCTAVA NFI S.A. na dzień 31 marca 2007 r.

Stan na 31 marca 2007 r. (w tys. PLN) – dane nieaudytowane	
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem (zobowiązania krótkoterminowe)	176.174
– gwarantowane	-
– zabezpieczone*	146.649
– niegwarantowane/niezabezpieczone	29.529
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	11.632
– gwarantowane	-
– zabezpieczone*	-
– niegwarantowane/niezabezpieczone	11.632
Kapitał własny	94.744
– kapitał zakładowy	1.204
– kapitał zapasowy	38.425
– kapitał z aktualizacji wyceny	-
– zysk (strata) z lat ubiegłych	55.481
– zysk (strata) netto	(366)
OGÓŁEM	282.550
A. Środki pieniężne	12.981
B. Ekwivalenty środków pieniężnych	-
C. Papiery wartościowe	-
D. Płynność (A+B+C)	12.981
E. Bieżące należności	15.667
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach (zabezpieczone)	146.649
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	-
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe (niegwarantowane/niezabezpieczone)	-
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	146.649
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	118.001
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe (zabezpieczone)	-
L. Wyemitowane obligacje	-
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki (niegwarantowane/niezabezpieczone)	1.081
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	1.081
O. Zadłużenie finansowe netto (J+N)	119.082

*Zabezpieczeniem kredytów bankowych są hipoteki

19. Opis interesów osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę

19.1. Doradca Prawny

Doradcą Prawnym jest Spółka partnerska radców prawnych Biedecki, Biedecki & Płak z siedzibą w Warszawie. Doradca Prawny jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy zlecenia, na podstawie której świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego dotyczące publicznej oferty Akcji Serii B.

19.2. Oferujący

IPOPEMA Securities S.A. doradza spółce przy realizacji Oferty Publicznej, jak również wykonuje czynności związane z oferowaniem Akcji Serii B, pełniąc funkcję Oferującego i jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z zawartej umowy na pełnienie funkcji Oferującego oraz wprowadzenie Akcji Serii B Emitenta do obrotu giełdowego. Ponadto występuje powiązanie poprzez podmiot głównego udziałowca Octava NFI S.A. – funduszy z Grupy Elliott International (49,49% udziałów w Spółce) posiadających pakiet 30% udziałów w kapitale Oferującego.

Doradca Prawny i Oferujący oraz osoby fizyczne zaangażowane z ich ramienia w Ofertę Publiczną nie posiadają żadnych papierów wartościowych Emitenta lub też podmiotu zależnego od Emitenta, a ich wynagrodzenie jest ustalone ryczałtowo i w żaden sposób nie zależy od dojścia emisji Akcji Serii B do skutku.

Nie istnieje konflikt interesów między wyżej wymienionymi osobami związany z realizacją Oferty Publicznej.

20. Cele emisji

W ramach oferty publicznej Akcji Serii B, Emitent planuje emisję od 60 176 270 do 120 352 540 akcji. Przy cenie emisyjnej na poziomie 0,60 zł, wartość emisji wyniesie od 36 106 tys. PLN do 72 211 tys. PLN. Po uwzględnieniu szacowanych kosztów emisji w wysokości 550 tys. PLN przybliżone wpływy netto z emisji osiągną od 35 556 tys. PLN do 71 661 tys. PLN.

Zgodnie ze strategią Octava NFI S.A., środki pozyskane w wyniku oferty planuje się przeznaczyć przede wszystkim na realizację projektów znajdujących się w portfelu Funduszu oraz zaangażowanie się w nowe projekty deweloperskie. Planuje się, iż około 30 000 tys. zł wpływów z emisji posłuży bezpośrednio do przygotowania posiadanych przez Spółki Zależne gruntów do rozbudowy oraz na pokrycie kosztów własnych Emitenta. Będą to głównie koszty architektów, inżynierów, przygotowania analiz (m.in. geodezyjnych, wykonalności), scalenia i podziału gruntów, przeprowadzenia badań środowiskowych, wyburzania, wycinki drzew, a także koszty związane z uzyskaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji oraz inne koszty przygotowania inwestycji. Pozostałe środki pozyskane z emisji Akcji Serii B posłużą do sfinansowania nowych inwestycji nieruchomościowych Emitenta. Pozostałe środki finansowe niezbędne do prowadzenia inwestycji deweloperskich będą pozyskane od potencjalnych partnerów/współinwestorów oraz w formie długu, przez Emitenta lub Spółki Zależne, będące właścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości.

Emitent nie planuje wykorzystania środków pozyskanych z emisji akcji serii B w celu spłaty kredytu budowlanego zaciągniętego przez LDSA bądź na pokrycie kosztów prowadzonej inwestycji. Na dzień przygotowania Prospektu LDSA posiada zabezpieczone umowami finansowanie całej inwestycji związanej z budową centrum handlowego. Niemniej, Emitent dopuszcza, do czasu zakończenia budowy, przeznaczenie części wpływów z emisji Akcji Serii B na zabezpieczenie poręczenia, jakiego Emitent udzielił na rzecz LDSA w kwocie EURO 2 mln, przy równoczesnej rezygnacji z pożyczki od spółki Manchester, która obecnie służy jako zabezpieczenie udzielonego poręczenia. Ponadto, w nadzwyczajnych i obecnie nieprzewidzianych sytuacjach powodujących wzrost zapotrzebowania, przez LDSA, w związku z prowadzoną budową, na środki pieniężne, do czasu uzyskania finansowania bankowego Emitent nie może wykluczyć wykorzystania części środków z emisji do pomostowego sfinansowania projektu.

Z uwagi na fakt, iż postęp w realizacji poszczególnych inwestycji znajdujących się obecnie w portfelu Funduszu uzależniony jest od terminów wydania oraz treści szeregu decyzji przez organy administracji publicznej, które pozostają poza kontrolą Emitenta, Octava NFI S.A. nie jest w stanie obecnie precyzyjnie określić, na które z obecnie prowadzonych inwestycji zostaną przeznaczone środki pozyskane w ofercie publicznej Akcji Serii B.

Zwraca się także uwagę inwestorów, że Emitent nie może w tej chwili ostatecznie określić całkowitych kosztów aktualnie realizowanych projektów deweloperskich. Wynika to z faktu, iż w przypadku planowanych projektów nie zostały wydane kluczowe rozstrzygnięcia administracyjne określające w szczególności intensywność oraz charakter dopuszczalnej zabudowy. Ponadto charakter prowadzonych przez Emitenta projektów wymaga, aby ich realizacja odbywała się w kilku etapach rozłożonych na szereg lat. Biorąc pod uwagę bieżącą sytuację na rynku usług oraz materiałów budowlanych, ustalenie kosztów budowy obiektów, które będą realizowane za kilka lat, nie jest możliwe, a ewentualne szacunki mogą być mylące. W związku z tym nie jest obecnie możliwe precyzyjne określenie wielkości nakładów, jakie Emitent będzie musiał ponieść na realizację planowanych inwestycji.

Obecnie Emitent analizuje nowe projekty nieruchomościowe, których zakup miałby zostać sfinansowany środkami pozyskanymi z emisji Akcji Serii B. Do czasu zainwestowania pozyskanych z emisji środków w projekty nieruchomościowe fundusze te zostaną ulokowane w bezpieczne, dłużne papiery wartościowe lub zdeponowane na lokatach bankowych.

Emitent posiada odpowiednie doświadczenie oraz zasoby ludzkie niezbędne do zrealizowania zakładanych celów emisji.

21. Informacje o papierach wartościowych

21.1. Opis typu i rodzaju dopuszczanych i oferowanych papierów wartościowych

Na podstawie Prospektu Emitent ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym:

- od 60 176 270 do 120 352 540 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN każda,
- od 60 176 270 do 120 352 540 Praw do Akcji.

Na podstawie Prospektu oferowanych jest 120.352.540 Akcji Serii B z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu ani Akcjom Serii B, ani PDA nie został przyznany kod ISIN.

21.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Akcje Serii B są emitowane w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta dokonywanego na podstawie art. 430 do 433 KSH oraz Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 10 z dnia 11 stycznia 2007 r.

Zwraca się uwagę, że zgodnie z art. 430 § 1 KSH podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji Serii B będzie skuteczne z chwilą jego rejestracji w Rejestrze. Stosownie do art. 431 § 4 KSH Uchwała w Sprawie Podwyższenia Kapitału Zakładowego nie może być zgłoszona do sądu rejestrowego po upływie sześciu miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu.

Zgodnie z przepisem art. 3 pkt 29 Ustawy o Obrocie, Prawa do Akcji powstaną z chwilą dokonania przydziału Akcji Serii B i wygasną z chwilą zarejestrowania tych akcji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejestrowego odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do Rejestru.

21.3. Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu

Akcje Serii B będą akcjami zwykłymi na okaziciela i będą miały postać zdematerializowaną.

Akcje Serii B oraz Prawa do Akcji ulegną dematerializacji z chwilą ich zarejestrowania na podstawie zawartej przez Emitenta umowy z KDPW, który jest podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie systemu rejestracji papierów wartościowych (art. 5 Ustawy o Obrocie).

21.4. Waluta emitowanych akcji

Akcje emitowane są w złotych (PLN).

21.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z akcjami oraz procedury wykonywania tych praw

Zwraca się uwagę, że poniżej przedstawiono prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta. Prawa te i obowiązki zostały określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Z prawami do akcji nie są związane ani prawa o charakterze korporacyjnym, ani majątkowym. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Akcjonariuszom przysługują prawa o charakterze korporacyjnym oraz prawa o charakterze majątkowym związane z posiadanymi przez nich akcjami.

21.5.1. Prawa o charakterze korporacyjnym

Akcjonariuszom przysługują w szczególności następujące prawa o charakterze korporacyjnym:

- (1) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) i wykonywania prawa głosu na tym zgromadzeniu (art. 411 KSH)

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest złożenie przez akcjonariusza w Spółce imiennego świadectwa depozytowego co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Akcje w liczbie wskazanej w treści świadectwa depozytowego nie mogą być przedmiotem obrotu w okresie od chwili wydania świadectwa do chwili utraty ważności świadectwa lub zwrotu świadectwa jego wystawcy.

Każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką.

Akcjonariuszowi przysługuje również prawo głosu z akcji, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, w okresie gdy są one akcjami spółki publicznej, zapisanymi na rachunkach papierów wartościowych w domu maklerskim lub w banku prowadzącym rachunki papierów wartościowych.

- (2) prawo żądania przez akcjonariuszy zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia poszczególnych spraw (art. 400 § 1 KSH)

Uprawnienie żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia poszczególnych spraw przysługuje akcjonariuszom Emitenta reprezentującym co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego. Statut może przyznać powyższe uprawnienie akcjonariuszom reprezentującym mniej niż jedną dziesiątą kapitału zakładowego.

- (3) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia jako podlegających uchyleniu albo nieważnych (422-427 KSH)

Akcjonariuszowi Emitenta, który:

- (a) głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokolowania sprzeciwu,
- (b) został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- (c) nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad

przysługuje prawo do wytoczenia powództwa:

- (a) uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Emitenta lub mającej na celu pokrzywdzenie Akcjonariusza lub
- (b) stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z KSH.

- (4) prawo do otrzymania imiennego świadectwa depozytowego (art. 328 § 6 KSH)

Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie.

- (5) prawo żądania przez akcjonariuszy wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 KSH)

Na wniosek Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Emitenta wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

- (6) prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta (art. 395 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych).

Na żądanie każdego Akcjonariusza wydaje się odpis sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem.

- (7) prawo do przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz do odpisu z tej listy (art. 407 § 1 KSH)

Akcjonariusz może przeglądać w lokalu Zarządu listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia.

- (8) prawo do odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad WZA (art. 407 § 2 KSH)

Każdy Akcjonariusz ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed datą WZA.

- (9) prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu (art. 410 § 2 KSH)

Na wniosek Akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu lista obecności na tym WZA powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka takiej komisji.

- (10) prawo do przeglądania księgi protokołów oraz do odpisów uchwał WZA (art. 421 § 3 KSH)

Każdy Akcjonariusz ma prawo przeglądać księgę protokołów WZA, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

- (11) prawo uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Emitenta (art. 428 KSH)

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia Akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.

W przypadku gdy udzielenie takich informacji mogłoby wyrządzić szkodę Emitentowi albo spółce z nim powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa bądź mogłoby narazić członka Zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnej lub administracyjnej Zarząd odmawia ich udzielenia.

- (12) prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi (art. 486 KSH)

W przypadku gdy Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej mu szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy Akcjonariusz może wnieść pozew o naprawienie takiej szkody.

- (13) prawo żądania udzielenia informacji o istnieniu bądź ustaniu stosunku dominacji lub zależności (art. 6 § 4 i 6 KSH)

Każdy Akcjonariusz może żądać, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta, oraz ujawniła liczbę akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie posiada, w tym jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Akcjonariusz może ponadto żądać udzielenia informacji o ustaniu stosunku dominacji lub zależności.

- (14) prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw (art. 84 i 85 ustawy o Ofercie)

Akcjonariusz lub Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia uchwały w sprawie zbadania przez biegłego (rewident do spraw szczególnych) określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych do Sądu Rejestrowego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

21.5.2. Prawa o charakterze majątkowym

Akcjonariuszom przysługują w szczególności następujące prawa o charakterze majątkowym:

- (1) prawo do dywidendy (art. 347 KSH)

Uprawnionym do udziału w zysku Emitenta za dany rok obrotowy wykazany w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, jest każdy Akcjonariusz, któremu przysługiwały akcje Emitenta w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku Emitenta albo w innym dniu wyznaczonym przez Walne Zgromadzenie przypadającym w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia podjęcia uchwały w sprawie podziału zysku. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji posiadanych przez Akcjonariusza, zaś na każdą akcję przypada dywidenda w takiej samej wysokości.

Zgodnie z § 9 Rozdziału XIII, Oddział 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Emitent zobowiązany jest do bezzwłocznego powiadomienia GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy.

Ponadto § 91 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. nakłada na Emitenta obowiązek niezwłocznego poinformowania KDPW o wysokości dywidendy, terminie ustalenia praw do dywidendy i terminie wypłaty. Powyższe informacje powinny być przesłane do KDPW, nie później niż na 10 dni przed terminem ustalenia prawa do dywidendy. Zgodnie z § 91 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., pomiędzy terminem ustalenia prawa do dywidendy a dniem jej wypłaty musi upłynąć co najmniej 9 dni roboczych (z wyłączeniem sobót).

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy, łączną kwotę należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika, liczbę rachunków papierów wartościowych prowadzonych dla osób będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

Stosownie do § 97 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w celu wypłaty dywidendy emitent ma obowiązek pozostawienia do dyspozycji KDPW środków na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym, zaś KDPW rozdziela ww. środki na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przekazują je na poszczególne rachunki akcjonariuszy.

Termin wypłaty dywidendy powinien być ustalony w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych. Należny podatek od dochodu uzyskanego z tytułu dywidendy przez osoby prawne potrącany jest przez Emitenta jako płatnika tego podatku. W przypadku osób fizycznych płatnikiem ww. podatku jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych takiej osoby.

Zgodnie z § 1 pkt 4 Uchwały nr 10 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 11 stycznia 2007 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze publicznej emisji Akcji Serii B, Akcje Serii B uczestniczą w dywidendzie, począwszy od dnia 1 stycznia 2006 r.

W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Prawo do wypłaty dywidendy nie wygasa, jednakże ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Zwraca się uwagę, że dochody z dywidendy uzyskiwanej przez akcjonariuszy będących nierezydentami podlegają opodatkowaniu według zasad ogólnych, przedstawionych w pkt 21.11.1 Prospektu, chyba że akcjonariusze ci mają miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwach, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego oraz rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta, w szczególności Statut nie przewiduje przyznania uczestnictwa w zyskach Emitenta w postaci wydania imiennych świadectw założycielskich, w celu wynagrodzenia usług świadczonych przy powstaniu Emitenta, lub świadectw użytkowych wydanych w zamian za akcje umorzone.

(2) prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji (art. 433 KSH)

Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji Emitenta, w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie Emitenta, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, powziętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Pozbawienie prawa poboru może nastąpić, jeżeli zostało zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Wymogi dotyczące powzięcia uchwały w sprawie pozbawienia prawa poboru, o których mowa w poprzedzającym akapicie, nie mają zastosowania, gdy:

- (a) uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale,
- (b) uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

(3) prawo do udziału w zyskach Emitenta

Zgodnie z art. 347 § 1 KSH Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku Emitenta za dany rok obrotowy wykazany w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.

Statut nie przewiduje innych postaci udziału Akcjonariuszy w zysku Emitenta, w szczególności na podstawie imiennych świadectw założycielskich mających na celu wynagrodzenie usług świadczonych przy powstaniu Emitenta.

Ponadto, nie wprowadzono systemu wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu w postaci udziału w zysku Emitenta za dany rok obrotowy, przeznaczonym do podziału między Akcjonariuszy, przewidzianym w art. 392 § 2 KSH i art. 378 § 2 KSH.

(4) prawo do udziału w podziale majątku Emitenta pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji (art. 474 § 2 KSH)

Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Statut nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

(5) prawo zbywania posiadanych akcji

Każdy Akcjonariusz ma prawo do zbywania posiadanych przez siebie akcji Emitenta.

(6) przymusowy wykup akcji (art. 82 Ustawy o Ofercie)

Akcjonariuszowi, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw Emitenta, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, przysługuje prawo żądania od pozostałych Akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu.

Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu jest możliwe po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Odstąpienie od ogłoszenia przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu:

- (a) w przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, nie może być niższa od:
 - (i) średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo

- (ii) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w lit. a;
- (b) w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z pkt 1 albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu nie może być również niższa od:

- (a) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo
- (b) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w pkt 1, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

(7) przymusowy odkup akcji (art. 83 Ustawy o Ofercie)

Akcjonariusz może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji Emitenta przez innego Akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Żądaniu odkupienia akcji zobowiązani są zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia.

Obowiązek odkupienia akcji spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania akcji Emitenta lub zgodnego głosowania na Walnym Zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw Emitenta, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusz żądający wykupu akcji w ramach przymusowego odkupu uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż cena określona zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustalaniu ceny akcji proponowanej w ogłoszeniu żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu.

(8) postanowienia w sprawie umorzenia

Zgodnie z art. 12.1 Statutu, akcje Emitenta mogą być umarzane w trybie umorzenia dobrowolnego, które wymaga zgody akcjonariusza.

Nabycie przez Emitenta akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta, oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana.

Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 KSH, zgodnie z którym jeżeli akcje własne nie zostały zbyte na zasadach określonych w art. 363 § 3 i 4 KSH, Zarząd dokonuje ich niezwłocznego umorzenia bez zwoływania Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 360 KSH, umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego powinna być powzięta na walnym zgromadzeniu, na którym powzięto uchwałę o umorzeniu akcji.

(9) postanowienia w sprawie zamiany

Stosownie do art. 10 Statutu wszystkie Akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie zamiany akcji imiennych na okaziciela i odwrotnie. W celu dokonania takiej zamiany akcjonariusz powinien złożyć stosowny wniosek do Zarządu Emitenta, na podstawie którego taka zamiana może zostać dokonana. Mając na względzie, iż Akcje są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym na GPW, nie mogą być zamienione na akcje imienne do czasu pozostawania w tym obrocie. W związku z powyższym, przed

zamianą akcji na okaziciela na akcje imienne Emitent powinien złożyć wniosek do zarządu GPW o wycofanie akcji podlegających zamianie z obrotu giełdowego.

21.6. Podstawa prawna emisji akcji

Podstawę emisji Akcji Serii B stanowi uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 10 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze publicznej emisji akcji serii B z dnia 11 stycznia 2007 r. Uchwała ta stanowi:

Uchwała nr 10

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie (zwanego dalej „Funduszem”)**

z dnia 11 stycznia 2007 roku

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu w drodze publicznej emisji akcji serii B

Działając na podstawie art. 430 do 432 Kodeksu spółek handlowych (zwanego dalej „KSH”) oraz art. 30.2 lit a) Statutu Funduszu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu niniejszym uchwała co następuje:

§ 1

EMISJA AKCJI SERII B

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Funduszu z kwoty 1.203.525,40 zł (słownie: jeden milion dwieście trzy tysiące pięćset dwadzieścia pięć złotych czterdzieści groszy) do kwoty nie mniejszej niż 7.221.152,40 zł (słownie: siedem milionów dwieście dwadzieścia jeden tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści groszy) i nie większej niż 13.238.779,40 zł (słownie: trzynaście milionów dwieście trzydzieści osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy), to jest o kwotę nie mniejszą niż 6.017.627 zł (słownie: sześć milionów siedemnaście tysięcy sześćset dwadzieścia siedem złotych) i nie większą niż 12.035.254 zł (słownie: dwanaście milionów trzydzieści pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote) w drodze emisji nie mniej niż 60.176.270 (słownie: sześćdziesiąt milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt) i nie więcej niż 120.352.540 (słownie: sto dwadzieścia milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (zwanym dalej „Akcjami Serii B”).
2. Akcje Serii B zostaną zaoferowane w drodze subskrypcji otwartej, skierowanej wyłącznie do akcjonariuszy Funduszu, posiadających jego akcje w dniu 15 lutego 2007 roku.
3. Cena emisyjna jednej Akcji Serii B wynosi 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy).
4. Akcje Serii B uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od dnia 1 stycznia 2006 roku.
5. Akcje Serii B opłacone zostaną wyłącznie wkładami pieniężnymi.
6. Emisja Akcji Serii B zostanie przeprowadzona w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r., Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.).
7. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu niniejszym postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji Serii B oraz praw do Akcji Serii B.
8. Akcje Serii B oraz prawa do Akcji Serii B podlegają dematerializacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2005 r., Nr 183, poz. 1538 z późn. zm.).

§ 2

UPOWAŻNIENIA DLA ZARZĄDU

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu niniejszym upoważnia i zobowiązuje Zarząd Funduszu do:

1. zapewnienia aby przewidziana niniejszą uchwałą emisja zapewniała równe traktowanie wszystkim akcjonariuszom posiadającym akcje Funduszu na dzień 15 lutego 2007 roku,
2. złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego oraz podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu uzyskanie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego Akcji Serii B,

3. ustalenia i ogłoszenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii B,
4. ustalenia zasad dystrybucji i przydziału Akcji Serii B,
5. uzyskania zgody Rady Nadzorczej Funduszu na zaproponowane zasady dystrybucji i przydziału Akcji Serii B,
6. zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację Akcji Serii B oraz praw do Akcji Serii B,
7. podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do dematerializacji Akcji Serii B oraz praw do Akcji Serii B,
8. podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do wprowadzenia Akcji Serii B oraz praw do Akcji Serii B do obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
9. złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego, stosownie do treści art. 310 § 2 i § 4 w zw. z art. 431 § 7 KSH.

§ 3

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ponadto, NWZ z dnia 11 stycznia 2007 r. podjęło uchwałę w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Funduszu w całości prawa poboru akcji nowej emisji o następującej treści:

Uchwała Nr 8/2007

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna z dnia 11 stycznia 2007 roku

w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Funduszu w całości prawa poboru akcji nowej emisji

Działając na podstawie art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu uchwała, co następuje:

§ 1

W interesie Funduszu pozbawia się dotychczasowych akcjonariuszy Funduszu w całości prawa poboru akcji zwykłych na okaziciela serii B (zwanych dalej „Akcjami Serii B”) emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu. Opinia Zarządu uzasadniająca powody pozbawienia prawa poboru stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B.

Załącznik do Uchwały Nr 8

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2007 roku

w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Funduszu w całości prawa poboru akcji nowej emisji

Dalszy optymalny rozwój Fundusz wymaga istotnego jego dokapitalizowania. Aktualne potrzeby w tym zakresie Zarząd Funduszu szacuje na nie mniej niż ok. 36 mln złotych i nie więcej niż ok. 72 mln złotych. Osiągnięcie tego celu ma umożliwić emisja Akcji Serii B. Doświadczenia z ostatniego Walnego Zgromadzenia Funduszu, które nie podjęło uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego funduszu poprzez emisję nowych akcji oferowanych dotychczasowym akcjonariuszom Funduszu w trybie prawa poboru, pomimo że była ona przewidziana w porządku obrad, wskazują, że przeprowadzenie emisji Akcji Serii B przy wykorzystaniu trybu subskrypcji zamkniętej związane jest ze zbyt dużym ryzykiem niepowodzenia tej emisji. Jednocześnie treść wniosku z dnia 2 listopada 2006 r. złożonego przez Manchester Securities Corporation, akcjonariusza posiadającego ponad 41% kapitału zakładowego Funduszu, uzasadnia przekonanie, że dotychczasowi akcjonariusze wyrażają zamiar uczestniczenia w dokapitalizowaniu Funduszu, a powodzenie emisji Akcji Serii B zapewni przeprowadzenie jej przy wykorzystaniu trybu emisji otwartej skierowanej do

wszystkich akcjonariuszy według stanu akcjonariatu na dzień 15 lutego 2007 r. Wymaga to jednak wyłączenia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w odniesieniu do nowo emitowanych Akcji Serii B. Zarząd Funduszu rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Funduszu podjęcie uchwały w tej sprawie uznając ją za uzasadnioną i zgodną z interesem Funduszu.

Należy podkreślić, że skierowanie emisji Akcji Serii B do wszystkich akcjonariuszy Funduszu według stanu akcjonariatu na dzień 15 lutego 2007 r. zapewni zainteresowanym akcjonariuszom, pomimo wyłączenia prawa poboru, możliwość uczestniczenia w podwyższeniu kapitału zakładowego Funduszu, a tym samym nie godzi w ich interesy, bowiem umożliwi im ochronę przed udostępnieniem Akcji Serii B wyłącznie niektórym akcjonariuszom bądź inwestorom zewnętrznym.

Cena emisyjna Akcji Serii B będzie wynosić 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy).

W związku z uchwałą nr 10 NWZ z dnia 11 stycznia 2007 r. podjęto uchwałę w sprawie zmiany Statutu o następującej treści:

Uchwała nr 11

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie (zwanego dalej „Funduszem”)**

z dnia 11 stycznia 2007 roku

w sprawie zmiany Statutu Funduszu

Na podstawie art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 30.2 lit a) Statutu Funduszu, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Funduszu w drodze emisji akcji serii B, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, postanawia co następuje

§ 1

ZMIANA STATUTU

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Funduszu w drodze emisji akcji serii B, zmienia się art. 9.1 Statutu Funduszu, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Kapitał zakładowy Funduszu wynosi nie mniej niż 7.221.152,40 zł (słownie: siedem milionów dwieście dwadzieścia jeden tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści groszy) i nie więcej niż 13.238.779,40 zł (słownie: trzynaście milionów dwieście trzydzieści osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy) i dzieli się na:

- (a) 12.035.254 (słownie: dwanaście milionów trzydzieści pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery) akcje zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 12.035.254, o wartości nominalnej po 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda oraz*
- (b) nie mniej niż 60.176.270 (słownie: sześćdziesiąt milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt) i nie więcej niż 120.352.540 (słownie: sto dwadzieścia milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 000.000.001 do numeru nie mniej niż 060.176.270 i nie więcej niż 120.352.540, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.”*

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, ze skutkiem prawnym od dnia zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

21.7. Przewidywana data emisji akcji

Zamiarem Emitenta jest przeprowadzenie Oferty Publicznej w drugim kwartale 2007 roku.

21.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia akcji

21.8.1. Ograniczenia wynikające ze Statutu

Obrót akcjami Emitenta jest wolny. Statut nie przewiduje ograniczenia w zakresie ich zbywania.

21.8.2. Obowiązki i ograniczenia wynikające z ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi

Obrót akcjami Emitenta wiąże się z obowiązkami i podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie, Ustawie o Obrocie, Ustawie o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym i Ustawie o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym.

21.8.2.1. Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie

Ustawa o Obrocie wprowadza dwa rodzaje ograniczeń w obrocie akcjami. Pierwsze wynika z art. 19 Ustawy o Obrocie, zgodnie z którym, o ile ustawa ta nie stanowi inaczej:

- (1) papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- (2) dokonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na rynku regulowanym wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Drugi rodzaj ograniczenia w obrocie akcjami Emitenta wynika z wprowadzenia okresu, w którym określony krąg osób nie może nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji Emitenta oraz dokonywać na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych, powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 159 Ustawy o Obrocie członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy Emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z Emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym o podobnym charakterze, nie mogą, w czasie trwania okresu zamkniętego, nabywać lub zbywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi.

Okresem zamkniętym jest:

- (1) okres od wejścia w posiadanie przez którąkolwiek z ww. osób fizycznych informacji poufnej dotyczącej Emitenta lub instrumentów finansowych, o których mowa powyżej, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub któregośkolwiek z innych Państw Członkowskich, lub są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku, niezależnie od tego, czy transakcja, której przedmiotem jest dany instrument, jest dokonywana na tym rynku, albo niedopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub innego Państwa Członkowskiego, a ich cena lub wartość zależy bezpośrednio lub pośrednio od ceny instrumentu finansowego określonego powyżej, do chwili przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
- (2) w przypadku raportu rocznego – okres dwóch miesięcy przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- (3) w przypadku raportu półrocznego – okres jednego miesiąca przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport,
- (4) w przypadku raportu kwartalnego – okres dwóch tygodni przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych – chyba że którakolwiek z osób fizycznych wymienionych powyżej nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których sporządzany jest dany raport.

Zgodnie z art. 174 Ustawy o Obrocie w przypadku nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, akcji Emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji Emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych bądź dokonywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, innych czynności prawnych powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na osobę zobowiązaną do powstrzymania się od takich czynności karę pieniężną do wysokości 200.000 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi, prowadzącemu działalność maklerską

zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych, w sposób który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje.

Art. 160 Ustawy o Obrocie wprowadza obowiązek przekazywania Komisji Nadzoru Finansowego przez osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące jego prokurentami, inne, pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi powiązane, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Przez osoby blisko związane z którąkolwiek z osób, o których mowa powyżej, rozumie się:

- (1) jej małżonka lub osobę pozostającą z nią faktycznie we wspólnym pożyciu,
- (2) dzieci pozostające na jej utrzymaniu bądź osoby związane z tą osobą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli
- (3) innych krewnych i powinowatych, którzy pozostają z nią we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku
- (4) podmioty:
 - (a) w których osoba, o której mowa powyżej, lub osoba blisko z nią związana, o której mowa w pkt (1)-(3) powyżej, wchodzi w skład ich organów zarządzających lub nadzorczych, lub w których strukturze organizacyjnej pełni funkcje kierownicze i posiada stały dostęp do informacji poufnych dotyczących tego podmiotu oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, lub
 - (b) które są bezpośrednio lub pośrednio kontrolowane przez osobę, o której mowa powyżej, lub osobę blisko z nią związaną, o której mowa w pkt (1)-(3) powyżej, lub
 - (c) z działalności których osoba, o której mowa powyżej, lub osoba blisko z nią związana, o której mowa w pkt (1)-(3) powyżej, czerpią zyski,
 - (d) których interesy ekonomiczne są równoważne interesom ekonomicznym osoby, o której mowa powyżej, lub osoby blisko z nią związanej, o której mowa w pkt (1)-(3) powyżej.

Stosownie do art. 175 ust. 1 Ustawy o Obrocie w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku, o którym mowa powyżej, Komisja Nadzoru Finansowego może nałożyć na osobę obowiązującą do jego wykonania, karę pieniężną do wysokości 100.000 złotych, chyba że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi, prowadzącemu działalność maklerską zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych, w sposób który wyłącza ingerencję tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje albo przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji.

21.8.2.2. Ustawa o Ofercie

Stosownie do art. 67 Ustawy o Ofercie podmiot dominujący wobec emitenta, podmioty działające na zlecenie tego podmiotu dominującego oraz inne podmioty wobec niego dominujące lub od niego zależne, które uzyskały informację w trybie określonym w art. 66 Ustawy o Ofercie (uprawnienie emitenta do przekazywania doradcom, podmiotom, z którymi prowadzi negocjacje oraz innym osobom lub podmiotom uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów, informacji związanych z ofertą publiczną, informacji poufnych oraz informacji bieżących i okresowych przed ich podaniem do publicznej wiadomości) – do czasu podania ww. informacji przez emitenta lub wprowadzającego do publicznej wiadomości nie mogą nabywać i zbywać papierów wartościowych emitenta, którego ta informacja dotyczy. Zakaz ten ma zastosowanie również do osób fizycznych uprawnionych do reprezentowania ww. podmiotów lub pozostających z nimi w stosunku pracy, zlecenia bądź innym stosunku prawnym o podobnym charakterze.

Zgodnie z art. 69 ust. 1 Ustawy o Ofercie każdy kto:

- (1) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej,
- (2) posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w tej spółce i w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany zawiadomić o tym KNF oraz spółkę w terminie 4 dni od dnia zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów bądź od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć.

Stosownie do art. 69 ust. 2 Ustawy o Ofercie obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, powstaje również w przypadku:

- (1) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:
 - (a) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych,
 - (b) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż na rynku oficjalnych notowań giełdowych,
- (2) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Zawiadomienie wskazane powyżej powinno zawierać informacje o:

- (1) dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie,
- (2) liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
- (3) liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów,
- (4) informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów.

W przypadku zmiany zamiarów lub celu, o których mowa w pkt 4, akcjonariusz jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym KNF oraz tę spółkę.

Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 Ustawy o Ofercie nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

- (1) 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni, przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%,
- (2) 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%

może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji. Jednakże, w przypadku gdy w okresie 60 dni lub 12 miesięcy, o którym mowa powyżej, zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, wówczas, stosownie do art. 72 ust. 2 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 73 Ustawy o Ofercie przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania w związku z przekroczeniem 66% ogólnej liczby głosów, o którym mowa w art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 74 Ustawy o Ofercie przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku

zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia odpowiedniego progu, albo do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zmiannę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio:

- (1) 66% ogólnej liczby głosów lub
- (2) wszystkich pozostałych akcji tej spółki,

albo do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu odpowiednio do nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Obowiązek, o którym mowa w art. 73 i art. 74 Ustawy o Ofercie, ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie odpowiednio progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu.

Przepis art. 74 Ustawy o Ofercie ma odpowiednie zastosowanie w sytuacji zwiększenia stanu posiadania ogólnej liczby głosów przez podmioty zależne od podmiotu zobowiązanego do ogłoszenia wezwania lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie, akcje obciążone zastawem, do chwili wygaśnięcia tego obciążenia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu Ustawy o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Stosownie do art. 77 Ustawy o Ofercie, ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 7 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje tej spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu. W okresie pomiędzy zawiadomieniem KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania.

Cena akcji proponowanych w wezwaniu powinna zostać ustalona zgodnie z poniżej określonymi zasadami wskazanymi w art. 79 Ustawy o Ofercie.

W przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- (1) średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym albo
- (2) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w lit. (a).

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z powyższą zasadą albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – cena proponowana w wezwaniu nie może być niższa od wartości godziwej akcji.

Cena akcji proponowana w wezwaniach nie może być również niższa od:

- (1) najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim

porozumienia w sprawie nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na WZA dotyczącego istotnych spraw spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania albo

- (2) najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa w pkt 1 powyżej, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu ogłaszanym w związku z przekroczeniem 66% ogólnej liczby głosów, nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

Cena proponowana w wezwaniach może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z wyżej przedstawionymi zasadami, w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

Za cenę proponowaną w wezwaniu na zamianę akcji uważa się wartość zdematerializowanych akcji innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania. Wartość takich akcji zdematerializowanych ustala się

- (1) w przypadku akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym:
 - (b) według średniej ceny rynkowej z okresu 6 miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania albo
 - (c) według średniej ceny z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami był dokonywany na rynku regulowanym przez okres krótszy niż określony w lit. (a),
- (2) w przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie wartości akcji zgodnie z pkt 1 powyżej albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – według ich wartości godziwej.

Za średnią cenę rynkową uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu.

Zgodnie z art. 87 Ustawy o Ofercie obowiązek ogłoszenia wezwania, zgodnie z zasadami opisanymi powyżej spoczywa również na:

- (1) podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z:
 - (a) zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego,
 - (b) nabywaniem lub zbywaniem obligacji zamiennych na akcje spółki publicznej, kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami takiej spółki, jak również innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia jej akcji,
 - (c) uzyskaniem statusu podmiotu dominującego w spółce kapitałowej lub innej osobie prawnej posiadającej akcje spółki publicznej, lub w innej spółce kapitałowej bądź innej osobie prawnej będącej wobec niej podmiotem dominującym,
 - (d) dokonywaniem czynności prawnej przez jego podmiot zależny lub zajściem innego zdarzenia prawnego dotyczącego tego podmiotu zależnego,
- (2) funduszu inwestycyjnym – także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - (a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - (b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- (3) podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - (a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych na rachunek dającego zlecenie,

- (b) w ramach zarządzania portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba maklerskich instrumentów finansowych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - (c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,
- (4) podmiocie prowadzącym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który w ramach reprezentowania posiadaczy papierów wartościowych wobec emitentów, wykonuje, na zlecenie osoby trzeciej, prawo głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli osoba ta nie wydała wiążącej dyspozycji co do sposobu głosowania,
 - (5) wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
 - (6) podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w pkt 5 powyżej, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

Ponadto obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z:

- (1) papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia, przy czym nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa, gdyż wówczas prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie,
- (2) akcjami, z których prawa przysługują danemu podmiotowi osobiście i dożywotnio,
- (3) papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:

- (1) akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69, art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- (2) wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- (3) akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie.

Ponadto, zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów powodujący powstanie obowiązku ogłoszenia wezwania na zapisywanie się lub sprzedaż 5%, 10%, 66% lub wszystkich pozostałych akcji spółki, uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2 lub art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie, nie może wykonywać prawa głosu z wszystkich akcji spółki publicznej do dnia wykonania obowiązków dotyczących ogłaszania wezwań.

Stosownie do art. 97 Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych na każdego kto:

- (1) nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie,
- (2) nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- (3) przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie,
- (4) nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie,
- (5) nie ogłasza lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie zbywa w terminie akcji w przypadkach, o których mowa w art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 2 i 3 oraz art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie,

- (6) podaje do publicznej wiadomości informacje o zamiarze ogłoszenia wezwania przed przekazaniem informacji o tym w trybie art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie,
- (7) wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie, w określonym w nim terminie, nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- (8) nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji, w przypadkach określonych w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- (9) w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie,
- (10) nabywa akcje własne z naruszeniem, trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74 oraz 79 Ustawy o Ofercie,
- (11) dopuszcza się czynów, o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej.

Powyższa kara może być nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki. W decyzji, o której mowa, KNF może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

21.8.2.3. Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

21.8.2.3.1. Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Zgodnie z art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, zamiar koncentracji przedsiębiorców podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość w PLN 1 mld EUR. Przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów są osoby będące przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, a także między innymi osoby fizyczne posiadające kontrolę nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziły działalności gospodarczej, jeżeli podejmują dalsze działania podlegające kontroli koncentracji. Obowiązek zgłoszenia Prezesowi UOKiK zamiaru koncentracji dotyczy, między innymi, zamiaru przejścia bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad przedsiębiorcą przez jednego lub więcej przedsiębiorców w drodze nabycia lub objęcia akcji, udziałów, innych papierów wartościowych lub w jakikolwiek inny sposób. W rozumieniu Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów przejęciem kontroli są wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, zamiar koncentracji nie podlega zgłoszeniu, między innymi, jeżeli:

- (1) obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie koncentracji równowartości w PLN 10 mln EUR;
- (2) koncentracja polega na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów z wyjątkiem prawa do dywidendy lub wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
- (3) koncentracja polega na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem, że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży.

Postępowanie w sprawie koncentracji, zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, powinno być zakończone nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wszczęcia. Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani

do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana. Naruszenia tego przepisu nie stanowi, na podstawie art. 98 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, realizacja publicznej oferty kupna lub zamiany akcji, zgłoszonej Prezesowi UOKiK na podstawie art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, jeżeli nabywca nie korzysta z prawa głosu wynikającego z nabytych akcji lub czyni to wyłącznie w celu utrzymania pełnej wartości swej inwestycji kapitałowej lub dla zapobieżenia poważnej szkodzi, jaka może powstać u przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dokonał koncentracji bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

21.8.2.3.2. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady w Sprawie Koncentracji. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem, koncentracja o wymiarze wspólnotowym, przed jej dokonaniem, wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej. Obowiązek zgłoszenia Komisji Europejskiej zamiaru koncentracji dotyczy m.in. (i) połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw, (ii) przejęcia, przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, przez nabycie papierów wartościowych lub aktywów, w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym lub częścią jednego lub więcej innych przedsiębiorstw.

Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw, które przekraczają określone w Rozporządzeniu progi obrotu. Koncentracja posiada wymiar wspólnotowy w przypadku gdy: (i) łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5 miliardów EUR, oraz (ii) łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską, każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji, wynosi więcej niż 250 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim. Koncentracja posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy: (i) łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500 mln EUR, (ii) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, (iii) w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich, o których mowa pkt (ii) powyżej, łączny obrót każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 25 mln EUR, oraz (iv) łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

21.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu w odniesieniu do akcji

Informacje na temat obowiązkowych ofert przejęcia zostały podane wyżej w pkt 21.8.2.2, zaś na temat przymusowego wykupu i odkupu w pkt 21.5.2.(6) i (7) w części dotyczącej opisu praw majątkowych przysługujących Akcjonariuszom.

21.10. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego

W ciągu ostatniego roku obrotowego przeprowadzone zostało jedno wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta. Wezwanie zostało ogłoszone na podstawie art. 73 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ofercie, w dniu 14 grudnia 2005 r. przez spółkę Manchester Securities Corporation, działającą w imieniu Grupy Kapitałowej Elliott w związku z przekroczeniem progu 33% ogólnej liczby głosów w kapitale zakładowym Emitenta w wyniku zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego.

Stosownie do warunków ww. wezwania rozliczenie nabycia akcji Emitenta odbyło się dwukrotnie: w dniu 10 stycznia 2006 r. w odniesieniu do osób, które odpowiedziały na wezwanie do dnia 2 stycznia 2006 r. oraz w dniu 6 lutego 2006 r. – w odniesieniu do osób, które odpowiedziały na wezwanie w dniach 3 stycznia 2006 r. do 27 stycznia 2006 r.

Cena, po jakiej nabywane były akcje Emitenta, została określona na 8,30 PLN.

W wyniku rozliczenia transakcji nabycia akcji Emitenta dokonanego w dniu 10 stycznia 2006 r., Grupa Kapitałowa Elliott zwiększyła swój udział w kapitale zakładowym Emitenta poprzez nabycie 3.083.498 akcji, stanowiących 25,62% w ogólnej liczbie głosów na WZA, do 7.142.609 akcji stanowiących 59,35% kapitału zakładowego Spółki i 59,35% ogólnej liczby głosów na WZA.

Natomiast w wyniku rozliczenia transakcji nabycia akcji Emitenta dokonanego w dniu 6 lutego 2006 r. Grupa Kapitałowa Elliott zwiększyła swój udział w kapitale zakładowym Emitenta poprzez nabycie 468.197 akcji Funduszu, stanowiących 3,89% w ogólnej liczbie głosów na WZA, do 7.610.806 akcji stanowiących 63,24% kapitału zakładowego i 63,24% ogólnej liczby głosów na WZA.

21.11. Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu

Zwraca się uwagę, że poniżej przedstawiono ogólne zasady opodatkowania dochodów uzyskiwanych z papierów wartościowych. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

21.11.1. Opodatkowanie dochodów z dywidendy

21.11.1.1. Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne

Zgodnie z art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodem z udziału w zyskach osób fizycznych jest dochód faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia udziałów na rzecz spółki w celu umorzenia tych udziałów, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej.

Stosownie do art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochody z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają łączeniu z dochodami z innych źródeł i są opodatkowane w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nakłada na osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne, które dokonują wypłaty dywidendy obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat. Jeżeli podatek ten nie został pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest obowiązana do wykazania należnego zryczałtowanego podatku dochodowego w jej zeznaniu rocznym składanym do 30 kwietnia roku następującego po roku osiągnięcia dochodu.

Płatnikiem podatku jest podmiot wypłacający dywidendę, który potrąca kwotę podatku z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla płatnika urzędu skarbowego. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Finansów, sformułowanym w piśmie z dnia 5 lutego 2002 roku skierowanym do KDPW, płatnikiem tym jest biuro maklerskie prowadzące rachunek papierów wartościowych osoby fizycznej, której wypłacana jest dywidenda. W związku z powyższym Emitent nie bierze odpowiedzialności za potrącanie kwoty podatku z tytułu dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby fizyczne.

21.11.1.2. Opodatkowanie dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne

Zgodnie z art. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, dochodem z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód faktycznie uzyskany z tego udziału, w tym także dochód z umorzenia akcji, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia udziałów na rzecz spółki w celu umorzenia tych udziałów, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej, dochód przeznaczony na podwyższenie kapitału zakładowego oraz dochód stanowiący równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów osoby prawnej.

Stosownie do art. 22 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dochody z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają łączeniu z dochodami z innych źródeł i są opodatkowane w formie ryczałtu w wysokości 19% uzyskanego przychodu.

Art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nakłada na osoby prawne, które dokonują wypłaty dywidendy na rzecz podatników podatku dochodowego od osób prawnych obowiązek pobrania zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonywanych wypłat. W razie przeznaczenia dochodu na podwyższenie kapitału zakładowego płatnik zobowiązany jest pobrać i odprowadzić podatek na rachunek właściwego urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego o dokonaniu wpisu o podwyższeniu kapitału zakładowego. W przypadku gdy dywidenda zostanie wypłacona do 31 grudnia 2007 r., osoba prawna, która ją uzyska, będzie uprawniona do pomniejszenia swojego podatku dochodowego o kwotę podatku uiszczonego od

otrzymanych dywidend oraz innych przychodów uzyskanych z tytułu udziału w zyskach osoby prawnej. Podatek uiszczony od dywidend wypłacanych od 1 stycznia 2008 r. nie podlega odliczeniu.

Płatnikiem podatku jest spółka wypłacająca dywidendę, która potrąca kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla podatnika urzędu skarbowego (art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), w związku z czym Emitent bierze odpowiedzialność za potrącanie kwoty podatku z tytułu dochodów z dywidendy uzyskiwanych przez osoby prawne.

21.11.2. Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży akcji

21.11.2.1. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne

Przychody z odpłatnego przeniesienia tytułu własności akcji są traktowane jako przychody z kapitałów pieniężnych. Przychody z tego tytułu podlegają opodatkowaniu jako przychody należne, choćby nie zostały jeszcze faktycznie otrzymane. Zgodnie z art. 30b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji (przychodem) a kosztami uzyskania przychodu obejmującymi wszelkie wydatki związane z nabyciem akcji. Obliczonego w ten sposób dochodu nie łączy się z innymi źródłami dochodów osoby fizycznej i odrębnie opodatkowuje według jednolitej stawki 19%.

Podmioty pośredniczące w sprzedaży papierów wartościowych przez osobę fizyczną (np. domy maklerskie) są zobowiązane przesłać tej osobie oraz właściwemu urzędowi skarbowemu, imienną informację o wysokości uzyskanego dochodu, w terminie do końca lutego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osoba fizyczna osiągnęła dochód (poniosła stratę) z tytułu zbycia papierów wartościowych.

Osoba fizyczna, która uzyskała dochód (poniosła stratę) ze sprzedaży akcji, jest zobowiązana do samodzielnego obliczenia zobowiązania podatkowego oraz złożenia, w terminie do 30 kwietnia roku kalendarzowego następującego po roku, w którym osiągnęła tenże dochód (poniosła stratę), odrębnego zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty). Zeznanie składa się do urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika w ostatnim dniu roku podatkowego, a gdy zamieszkanie w Polsce ustało przed tym dniem, według ostatniego miejsca zamieszkania na jej terytorium.

21.11.2.2. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne

Dochody osiągane przez osoby prawne z tytułu sprzedaży akcji opodatkowane są na zasadach ogólnych określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną ze sprzedaży akcji (przychodem), a kosztami uzyskania przychodu obejmującymi wszelkie wydatki związane z nabyciem akcji. Dochód ze sprzedaży akcji łączy się z dochodami z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Podatek od tych dochodów wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Dochód z tytułu sprzedaży akcji powinien zostać uwzględniony przy wpłacie zaliczki za dany miesiąc oraz ostatecznie rozliczony w rocznym zeznaniu w Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

21.11.2.3. Opodatkowanie dochodów ze sprzedaży praw do akcji oraz prawa poboru

Zgodnie z art. 3 ust. 1 lit (a) Ustawy o Obrocie oraz art. 5a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych prawa do akcji oraz prawo poboru są papierami wartościowymi. Dochody uzyskiwane przez osoby fizyczne lub prawne ze sprzedaży ww. praw są opodatkowane według zasad opodatkowania papierów wartościowych, mających zastosowanie do dochodów ze sprzedaży akcji wskazanych powyżej.

21.11.2.4. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z Ustawą o Obrocie wtórny publiczny obrót papierami wartościowymi odbywa się co do zasady na rynku regulowanym za pośrednictwem podmiotów prowadzących przedsiębiorstwa maklerskie. Stosownie do art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż maklerskich instrumentów finansowych firmom inwestycyjnym, bądź za ich pośrednictwem, oraz sprzedaż tych instrumentów dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu Ustawy o Obrocie jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych.

Ustawa o Obrocie dopuszcza możliwość przenoszenia papierów wartościowych we wtórnym obrocie poza rynek regulowany bez pośrednictwa podmiotów prowadzących przedsiębiorstwa maklerskie. W takim przypadku sprzedaż akcji podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej, a obowiązek uiszczenia podatku ciąży na nabywcy papierów wartościowych.

21.11.2.5. Podatek dochodowy od zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Inwestorzy zagraniczni, mający miejsce zamieszkania lub siedzibę w państwach, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, powinni się zapoznać z postanowieniami tych umów międzypaństwowych. Postanowienia tych umów mogą wpływać na zmianę przedstawionych powyżej ogólnych zasad opodatkowania dochodów podmiotów zagranicznych z dywidendy lub sprzedaży akcji.

Wysokość zryczałtowanego podatku, jaki może być pobierany od wypłaty dywidend w kraju źródła, jest najczęściej modyfikowana postanowieniami stosownych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Zgodnie z przepisami prawa podatkowego zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu od inwestora zagranicznego zaświadczenia o jego miejscu zamieszkania lub siedzibie za granicą dla celów podatkowych wydanej przez właściwą administrację podatkową (certyfikat rezydencji).

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnione z opodatkowania są dochody z dywidend oraz inne dochody z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę w Polsce, uzyskiwane przez spółki, które nie mają siedziby w Polsce, jeżeli te spółki podlegają w państwie członkowskim Unii Europejskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów oraz dochody tych spółek uzyskiwane są z udziału w zysku osoby prawnej, w której kapitale spółka uzyskująca ten dochód posiada bezpośrednio nie mniej niż 15% udziałów nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż dwa lata. Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy ww. okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania 15% akcji przez spółkę uzyskującą dochód z tytułu udziału w zysku osoby prawnej upływa po dniu uzyskania tych dochodów. Jednakże w przypadku niedotrzymania ww. terminu dwóch lat, spółka uzyskująca taki dochód jest zobowiązana do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% uzyskanych przychodów, przy uwzględnieniu postanowień umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Minimalna wielkość posiadanego udziału, wymagana dla zastosowanego wspomnianego zwolnienia od 1 stycznia 2009 r. wynosić będzie 10%.

21.11.2.6. Odpowiedzialność płatnika

Stosownie do art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobraną lub podatek pobrany a niewypłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

22. Informacje o warunkach oferty

22.1. Warunki i wielkość oferty

W ramach oferty publicznej oferowanych jest 120 352 540 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda, przy czym emisja dojdzie do skutku w przypadku objęcia co najmniej 60 176 270 akcji.

Emisja Akcji Serii B skierowana jest wyłącznie do akcjonariuszy Emitenta, którzy posiadali jego akcje w dniu 15 lutego 2007 r. Akcje Nowej Emisji będą mogły być obejmowane proporcjonalnie do udziału w spółce w ww. Dniu Ustalenia Praw – w szczególności za każdą posiadaną akcję spółki inwestor będzie mógł subskrybować 10 Akcji Serii B.

22.2. Przewidywany harmonogram Oferty Publicznej

15 lutego 2007 r.	Dzień ustalenia prawa dotychczasowych akcjonariuszy do nabycia Akcji Serii B
25 czerwca 2007 r.	Otwarcie Oferty Publicznej/Początek okresu przyjmowania zapisów
29 czerwca 2007 r.	Koniec okresu przyjmowania zapisów
10 lipca 2007 r.	Planowany termin przydziału Akcji Serii B i zakończenia Oferty Publicznej.

Emitent może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej w ww. terminach lub o ich zmianie. Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Publicznej w powyższych terminach lub o zmianie któregośkolwiek z nich zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu w trybie określonym w art. 51 Ustawy o Ofercie, niezwłocznie po jego zatwierdzeniu i przed upływem terminu, którego zmiana dotyczy.

Informację o ewentualnych przyczynach odwołania lub odstąpienia od przeprowadzenia oferty podano w pkt 22.10.

22.3. Cena emisyjna Akcji Serii B

Jednostkowa cena emisyjna Akcji Serii B wynosi 0,60 zł (słownie: sześćdziesiąt groszy).

22.4. Podmioty uprawnione do udziału w Ofercie Publicznej

Osobami uprawnionymi do nabycia Akcji Serii B są wyłącznie akcjonariusze Spółki, którzy posiadali jej akcje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

Każda z osób uprawnionych, o których mowa powyżej, będzie mogła złożyć zapis na akcje proporcjonalnie do udziału w spółce w Dniu Ustalenia Praw, tj. za każdą posiadaną akcję spółki inwestor będzie mógł subskrybować 10 Akcji Nowej Emisji.

22.5. Zasady składania zapisów na Akcje Serii B

W celu weryfikacji uprawnień do objęcia akcji, w Dniu Ustalenia Praw na odpowiednich kontach w KDPW oraz na rachunkach akcjonariuszy zarejestrowane zostaną prawa nabycia akcji w liczbie 10 praw nabycia za każdą posiadaną akcję Spółki w ww. dniu. Jedno prawo nabycia będzie uprawniało do objęcia jednej Akcji Serii B. W momencie złożenia zapisu na Akcje Serii B biuro maklerskie przyjmujące zapis dokona blokady odpowiedniej liczby praw nabycia.

Inwestor będzie uprawniony do złożenia zapisu na liczbę mniejszą bądź równą liczbie wynikającej z powyższej zasady, natomiast zapisy na liczbę akcji większą od tej, do której objęcia uprawniona jest dana osoba, nie będą przyjmowane.

Zapisy na Akcje Serii B osoby uprawnione powinny składać w POK biur/domów maklerskich, w których na rachunkach papierów wartościowych zapisane mają w chwili składania zapisów prawa nabycia Akcji Serii B.

Powyższe prawa nabycia mają charakter techniczny służący obsłudze i realizacji emisji, natomiast nie stanowią praw majątkowych, jak również nie mogą być zbywane.

Zapisy na Akcje Nowej Emisji powinny być przyjmowane na formularzu wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy powierniczych/inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

O ile będzie to zgodne z aktualnie obowiązującymi regulacjami biura maklerskiego przyjmującego zapisy, będą one mogły być składane również za pośrednictwem Internetu, faksu, telefonu lub innych środków technicznych, na warunkach i zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym biurze maklerskim. Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas składania zapisu oraz zasady działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami biura maklerskiego przyjmującego zapisy.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii B ponosi składający zapis.

Zapis na Akcje Serii B jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału akcji w Ofercie Publicznej albo do dnia ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku, z zastrzeżeniem zapisów pkt 22.10 niniejszego Rozdziału.

Techniczne informacje dotyczące składania zapisów, w tym zakres i forma wymaganych dokumentów, zasady działania przez pełnomocnika oraz odpowiednie formularze dostępne będą w biurze maklerskim przyjmującym zapisy na akcje.

W przypadku zapisów składanych przez inwestorów posiadających akcje oraz prawa nabycia Akcji Serii B zdeponowane na rachunkach w bankach-depozytariuszach, zapisy na akcje mogą być przez nich składane w dowolnym biurze maklerskim, o ile biuro to zawarło ma stosowną umowę z danym inwestorem oraz z bankiem-depozytariuszem prowadzącym dla tego inwestora rachunek papierów wartościowych. W zakresie dokonywania blokad praw nabycia, przekazywania i potwierdzania dokumentów oraz informacji związanych z realizacją przez inwestora prawa nabycia Akcji Serii B zastosowanie mają odpowiednie zasady obowiązujące w relacjach pomiędzy biurem maklerskim przyjmującym zapis, a danym bankiem depozytariuszem.

22.6. Wpłaty na Akcje Serii B

Zapis na Akcje Serii B musi być w pełni opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu.

Za pełną wpłatę uważana będzie wpłata kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej Akcji Serii B oraz liczby akcji subskrybowanych. W przypadku dokonania wpłaty niepełnej zapis zostanie uznany za nieważny.

Wpłata na Akcje Serii B powinna być dokonana do biura maklerskiego, w którym inwestor posiada rachunek papierów wartościowych, z którego realizowane jest prawo nabycia akcji.

Wpłata na Akcje Serii B może być dokonana w złotych gotówką, przelewem lub w innej formie akceptowanej przez podmiot prowadzący działalność maklerską przyjmujący zapisy na Akcje Serii B.

Za termin dokonania wpłaty uważa się wpływ środków pieniężnych na rachunek biura maklerskiego, w którym składany jest zapis.

22.7. Wycofanie zapisu

W przypadku, gdy zgodnie z art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, dokonane zostaną zmiany w treści Prospektu mogące znacząco wpłynąć na ocenę Akcji Serii B, co podane zostanie do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, inwestor, który złożył zapis przed udostępnieniem ww. aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Zapis można wycofać poprzez złożenie w biurze maklerskim, w którym złożono zapis pisemnego oświadczenia, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia ww. aneksu do publicznej wiadomości.

22.8. Przydział Akcji Serii B

Podstawę przydziału Akcji Serii B stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony zapis – zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie.

Akcje Serii B przydzielone zostaną inwestorom w liczbie wynikającej ze złożonego zapisu, z zastrzeżeniem ich prawidłowego subskrybowania zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie.

W przypadku subskrybowania mniejszej liczby akcji niż 60.176.270, nie będą one przydzielane, a emisja nie dojdzie do skutku.

O liczbie przydzielonych Akcji Serii B inwestorzy informowani będą indywidualnie po skontaktowaniu się z biurem maklerskim, za pośrednictwem którego złożony został w trybie przewidzianym procedurami biura maklerskiego, w którym złożony został zapis. Rozpoczęcie obrotu giełdowego PDA nie jest uzależnione od powiadomienia wszystkich inwestorów o przydzielonych im akcjach.

Ponadto, w wykonaniu art. 439 § 2 KSH, najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji, w siedzibie Oferującego oraz Emitenta wyłożone zostaną wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji. Wykazy te pozostawione zostaną do wglądu przez okres następnych dwóch tygodni.

22.9. Rozliczenie wpłat

Charakter emisji i opisane w Prospekcie szczegółowe zasady jej realizacji wykluczają wystąpienie sytuacji, w której nastąpiłaby redukcja zapisów i wynikająca z tego konieczność zwrotu wpłaconych przez inwestorów środków pieniężnych. W przypadku natomiast wystąpienia innych okoliczności powodujących konieczność zwrotu poszczególnym inwestorom całości lub części dokonanej wpłaty, należne inwestorom środki będą zwracane na wskazane w formularzach zapisów rachunki inwestorów w biurach maklerskich, za pośrednictwem których realizowane było prawo nabycia Akcji Serii B.

W przypadku niedojścia do skutku emisji Akcji Serii B po dopuszczeniu PDA do obrotu giełdowego zwrot środków dokonany zostanie inwestorom na rachunki, na których będą zapisane PDA (w kwocie równej iloczynowi liczby PDA znajdujących się na rachunku papierów wartościowych inwestora i Ceny Emisyjnej) zgodnie z harmonogramem uzgodnionym z KDPW.

Zwrot środków pieniężnych nastąpi w terminie 7 dni roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia powodującego konieczność dokonania takiego zwrotu, a w szczególności w ciągu 7 dni roboczych odpowiednio od dnia ogłoszenia o niedojściu emisji do skutku lub od dnia przydziału Akcji Serii B.

Wpłaty na Akcje Serii B są nieoprocentowane – zwrot należnych inwestorom kwot zostanie dokonany bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

22.10. Odstąpienie od Oferty Publicznej

Do dnia przydziału akcji w Ofercie Publicznej (tj. zarówno przed, jak i po rozpoczęciu Oferty Publicznej) Emitent z ważnych powodów może odstąpić od jej przeprowadzenia. Do powodów należy zaliczyć m.in. (i) nagle i nieprzewidywalne wcześniej zmiany w sytuacji gospodarczej, politycznej kraju lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę kraju lub na dalszą działalność Spółki, w tym na zapewnienia przedstawione w Prospekcie przez Zarząd Spółki, (ii) nagle i nieprzewidywalne zmiany lub zdarzenia mające lub mogące mieć bezpośredni wpływ na działalność operacyjną Spółki lub jej sytuację finansowo-ekonomiczną.

W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej lub jej odwołania, ogłoszenie w tej sprawie zostanie podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu w trybie określonym w art. 51 Ustawy o Ofercie.

22.11. Dostarczenie akcji

Przed rozpoczęciem Oferty Publicznej Spółka wystąpi do KDPW z wnioskiem o zawarcie umowy o rejestrację Akcji Serii B, natomiast niezwłocznie po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji ww. akcji, Spółka złoży w KDPW wymagane dokumenty niezbędne do zarejestrowania Akcji Serii B na rachunkach inwestorów.

Do tego czasu na rachunkach inwestorów, którym przydzielono akcje w Ofercie Publicznej, zapisane zostaną PDA. W takim przypadku, po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B, w zamian za każde PDA na rachunkach inwestorów zapisana zostanie jedna Akcja Serii B, w wyniku czego PDA wygasną. Dzień wygaśnięcia PDA będzie ostatnim dniem ich obrotu na GPW, natomiast począwszy od następnego dnia, w obrocie będą Akcje Serii B.

22.12. Ogłoszenie wyników Oferty

Informacja o wynikach Oferty Publicznej zostanie przekazana do publicznej wiadomości w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie w terminie 2 tygodni od dnia zamknięcia Oferty Publicznej.

22.13. Znane Emitentowi zamiary członków organów zarządzających, nadzorczych lub administracyjnych Emitenta dotyczące uczestnictwa w subskrypcji w ramach oferty Akcji Serii B

Według wiedzy Emitenta jeden z członków Rady Nadzorczej zamierza uczestniczyć w subskrypcji w ramach oferty Akcji Serii B. Ponadto Emitent jest w posiadaniu informacji, iż główny akcjonariusz Emitenta, Grupa Elliott, zamierza uczestniczyć w podwyższeniu kapitału i objąć ponad 5% wszystkich Akcji Serii B.

22.14. Informacja o znaczącej rozbieżności pomiędzy ceną papierów wartościowych w ofercie publicznej a faktycznymi kosztami gotówkowymi poniesionymi na nabycie papierów wartościowych przez członków organów zarządzających Emitenta

W okresie ostatniego roku nastąpiły dwie transakcje nabycia akcji Emitenta przez osobę zarządzającą oraz przez osobę bliską osobie zarządzającej. Obydwie transakcje odbyły się w trybie sesyjnym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w listopadzie 2006 r. Akcje Emitenta zostały nabyte po cenach rynkowych obowiązujących w dniach zawarcia transakcji. Zgodnie z wymogami, Emitent podał informacje o tych transakcjach do publicznej wiadomości raportami bieżącymi w dniu 29 listopada 2006 r.

22.15. Plasowanie i gwarantowanie

W związku z emisją Akcji Serii B Emitent nie zamierza podpisywać umowy o subemisję usługową ani o subemisję inwestycyjną. Zarząd Emitenta nie został upoważniony do zawarcia takiej umowy.

23. Dopuszczenie Akcji Serii B do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

23.1. Rynek regulowany

Dotychczasowe akcje Emitenta są wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i oznaczone w KDPW kodem ISIN PLNFI0800016. Intencją Emitenta jest wprowadzenie do obrotu na ww. rynku również Akcji Serii B. W tym celu niezwłocznie po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Zarząd wystąpi z odpowiednimi wnioskami do KDPW i GPW w celu wprowadzenia Akcji Serii B do notowań w następstwie asymilacji z pozostałymi akcjami Emitenta notowanymi na GPW.

Niezależnie od powyższego Zarząd Emitenta podejmie działania mające na celu zarejestrowanie Praw do Akcji Nowej Emisji w KDPW oraz ich wprowadzenie do obrotu giełdowego na okres do czasu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii B. Intencją Emitenta jest, aby miało to miejsce w możliwie krótkim terminie po przydziale akcji w Ofercie Publicznej.

W odniesieniu natomiast do zapisanych na rachunkach inwestorów prawach nabycia Akcji Serii B, o czym mowa w pkt 22.5 niniejszego Prospektu, to mają one wyłącznie charakter techniczny i nie będą podlegały notowaniom na GPW.

23.2. Charakter akcji

Akcje Serii B nie są uprzywilejowane, a także nie istnieją ograniczenia w ich zbywalności. Z Akcjami Serii B nie są związane obowiązki świadczeń dodatkowych.

24. Koszty emisji

W drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii B Emitent planuje podwyższenie kapitału zakładowego z poziomu 1 203 525,40 zł do wartości nie mniejszej niż 7 221 152,40 zł i nie większej niż 13 238 779,40 zł. W tym celu Spółka ma zamiar wyemitować od 60 176 270 do 120 352 540 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł. Cena emisyjna akcji ustalona przez Emitenta to 0,60 zł. Planowane wpływy brutto z emisji wyniosą od 36 106 tys. zł do maksymalnie 72 211 tys. zł.

Łącznie szacunkowe koszty oferty wyniosą ok. 550 tys. zł.

25. Rozwodnienie

Nowa emisja Akcji Serii B jest skierowana tylko do Akcjonariuszy na dzień 15 lutego 2007 r. W konsekwencji rozwodnienie może dotyczyć tej grupy Akcjonariuszy, którzy nie zdecydują się na objęcie akcji nowej emisji. Natomiast udziały Akcjonariuszy na dzień 15 lutego 2007 r., obejmujących akcje nowej emisji, jako grupy nie zostaną rozwodnione, zważywszy na ograniczony krąg odbiorców, do których oferta jest skierowana.

W tabeli poniżej przedstawiono sytuację rozwodnienia, jeśli w Ofercie wzięliby udział jedynie znaczący akcjonariusze:

Akcjonariusz	Liczba akcji przed Ofertą	Udział w kapitale i głosach przed Ofertą	Liczba akcji po Ofercie	Udział w kapitale i głosach po Ofercie
Elliott International, L.P. i Elliott Associates, L.P. poprzez spółki wchodzące w jej skład:	5 956 157	49,49%	65 517 727	80,81%
(iv) <i>Manchester Securities Corporation,</i>	3 629 049	30,15%	39 919 539	49,24%
(v) <i>Senato Holdings Limited,</i>	1 604 696	13,33%	17 651 656	21,77%
(vi) <i>NIF Fund Investments (Cyprus) Limited.</i>	722 412	6,00%	7 946 532	9,80%
PZU Życie S.A.*	630 000	5,23%	6 930 000	8,55%
PZU S.A.*	318 000	2,64%	3 498 000	4,31%
Pozostali	5 131 097	42,63%	5 131 097	6,33%
Razem	12 035 254	100%	81 076 824	100%

**Dane uzyskane na podstawie świadectw depozytowych złożonych przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem zwołanym na dzień 13 grudnia 2006 r., a zakończonym w dniu 11 stycznia 2007r. Zarządzającym pakietem akcji należących do PZU Życie S.A. i PZU S.A. jest PZU Asset Management S.A. na podstawie Umów o zarządzanie pakietem papierów wartościowych*

Załącznik 1 – Definicje i skróty

Definicje i skróty

Akcje	Akcje Emitenta
Akcje Serii B	Nie mniej niż 60.176.270 i nie więcej niż 120.352.540 akcji zwykłych na okaziciela Serii B o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda
Akcje Nowej Emisji	Akcje Serii B oferowane w ramach Oferty Publicznej
Akcjonariusz	Właściciel Akcji
Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych	The Securities Act of 1933 – ustawa Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej o Papierach Wartościowych z 1933 r., z późniejszymi zmianami (opublikowana w 48 Statutes 74; skodyfikowana w 15 United States Code Sections 77a-77aa, z późn. zm.)
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Akcji Nowej Emisji
Centrum Handlowe „Galeria Legnicka”	Główna inwestycja spółki zależnej od Emitenta – spółki Legnicka Development S.A., położona we Wrocławiu przy ul. Legnickiej, będąca centrum handlowo-rozrywkowym, obejmującym powierzchnię pod wynajem o wielkości co najmniej 63.670 m ² oraz miejsca parkingowe w liczbie ok. 2800. W maju 2007 r. nazwa centrum handlowego została zmieniona na „Magnolia Park”
Deweloper	REDiS Legnicka Devco Sp. z o.o., podmiot, który nadzoruje i zarządza procesem budowlanym Centrum Handlowego „Galeria Legnicka”
Doradca Prawny	Spółka partnerska radców prawnych Biedeki, Biedeki i Ptak
Dzień Ustalenia Praw	15 lutego 2007 r., tj. określony w Uchwale o Podwyższeniu Kapitału dzień, wg stanu na który akcjonariusze Spółki nabywają uprawnienia do nabycia Akcji Serii B
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Emisja	Emisja od 60.176.270 (słownie: sześćdziesiąt milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt) do 120.352.540 (słownie: sto dwadzieścia milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści) akcji Emitenta zwykłych na okaziciela serii B od numeru 000.000.001 do numeru nie mniej niż 060.176.270, o wartości nominalnej po 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda dokonywana na podstawie Uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 stycznia 2007 r.
Emitent, Spółka, Fundusz	Narodowy Fundusz Inwestycyjny „OCTAVA” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
EUR	Jednostka walutowa obowiązująca w Unii Europejskiej
Firma Zarządzająca	Spółka KP Capital Sp. z o.o., zarządzająca majątkiem Emitenta na podstawie umowy z dnia 11 stycznia 2007 r.
GPW, Gielda, Gielda Papierów Wartościowych	Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa Kapitałowa, Grupa Kapitałowa Funduszu, Grupa	Grupa kapitałowa w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości, w skład której wchodzi: Octava NFI S.A., Legnicka Development S.A., Konstancin Nieruchomości Sp. z o.o., Łąki Konstancińskie Sp. z o.o., Przy Parku Sp. z o.o., Galeria 7 Sp. z o.o. w organizacji oraz Międzyrzecze Sp. z o.o.
Grupa Kapitałowa Elliott	Grupa kapitałowa w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości, w skład której wchodzi spółki Grupy Kapitałowej Elliott International, L.P. oraz Elliott Associates, L.P. składającej się z następujących spółek: Manchester Securities Corporation, Senato Holdings Limited, NIF Fund Investments (Cyprus) Limited

Ipopema, Oferujący	IPOPEMA Securities S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami)
Kodeks Handlowy	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. Kodeks handlowy (Dz.U. nr 57, poz. 502, z późniejszymi zmianami)
Kodeks pracy	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 roku (tekst jednolity Dz.U. z 1998 roku nr 21, poz. 94, z późniejszymi zmianami)
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy utworzony na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 roku, nr 17, poz. 209, z późniejszymi zmianami)
KSH, Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r., nr 94, poz. 1037, z późniejszymi zmianami)
LDSA	Legnicka Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZA	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
NBP	Narodowy Bank Polski
NFI	Narodowy Fundusz Inwestycyjny, fundusz inwestycyjny powstały w Programie Powszechnej Prywatyzacji
Oferta Publiczna, Oferta	Oferta publiczna objęcia Akcji Serii B
Oferujący	IPOPEMA Securities S.A.
Osoba Amerykańska (US Person)	Oznacza osobę zdefiniowaną w Regulacji S zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych
PDA, Prawa do Akcji	Prawa do Akcji Serii B
PLN, zł, złoty	Polski złoty, prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od dnia 1 stycznia 1995 r.
POK, Punkt Obsługi Klienta	Punkty obsługi klienta Oferującego, które będą przyjmować zapisy na Akcje Nowej Emisji
Powszechne Świadcstwo Udziałowe	Papier wartościowy emitowany przez Skarb Państwa, stwierdzający uczestnictwo w Programie Powszechnej Prywatyzacji i dający posiadaczowi prawo do częściowej współwłasności w spółkach wniesionych do Narodowych Funduszy Inwestycyjnych
Prawo Ochrony Środowiska, POŚ	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 nr 62, poz. 627)
Prawo o Publicznym Obrocie Papierami Wartościowymi	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (tekst jednolity: Dz.U. 2002 r. nr 49, poz. 447)
Prezes UOKiK	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Program Powszechnej Prywatyzacji	Rządowy program przekształcenia przedsiębiorstw państwowych w spółki prawa handlowego przy udziale obywateli Polski. Realizowany za pomocą Powszechnych Świadcstw Udziałowych, którymi można było obracać lub zamienić je na akcje Narodowych Funduszy Inwestycyjnych
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Niniejszy dokument sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem, jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Emisji
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Raport Bieżący	Przekazywane przez Emitenta informacje bieżące, sporządzone w formie i zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. 2005 nr 209, poz. 1744) ujawniające dane zgodnie z ww. Rozporządzeniem
Regulacja S	Akt wykonawczy do Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych określający zasady oferowania i sprzedaży poza terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej bez rejestracji, zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych przyjęty Uchwałą Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 r. uwzględniający zmiany wprowadzane późniejszymi uchwałami Rady Giełdy
Regulamin WZA	Regulamin Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
Rejestr	Rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego
Rezydent	Osoby, podmioty i jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 Prawa Dewizowego
Rozporządzenie 1/2003	Rozporządzenie Rady (WE) nr 1/2003 z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie wprowadzenia w życie reguł konkurencji ustanowionych w art. 81 i 82 Traktatu WE
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam
Rozporządzenie o Rynku	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 października 2005 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. z 2005 r., nr 206, poz. 1712)
Rozporządzenia Rady w Sprawie Koncentracji	Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorców
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Spółki Zależne	Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta z wyjątkiem Emitenta
Statut	Jednolity tekst statutu Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna, uchwalony przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 17 kwietnia 1997 r., z późniejszymi zmianami
Uchwała o Podwyższeniu Kapitału	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 10 z dnia 11 stycznia 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu w drodze publicznej emisji akcji serii B
UE	Unia Europejska
Umowa Kredytu Konsorcjalnego	Umowa zawarta w dniu 20 grudnia 2005 r. między Legnicka Development S.A. oraz BRE Bank S.A., INVESTKREDIT Bank AG, NORD/LB Bank Polska S.A. i Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., której przedmiotem jest udzielenie spółce Legnicka Development S.A. kredytu budowlanego w łącznej kwocie nieprzekraczającej 71.500.000 EUR oraz 15.492.400,00 PLN w celu budowy Centrum Handlowego „Galeria Legnicka” oraz opłacenia z tego tytułu podatku VAT

UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
USD	Dolar amerykański
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2006 r., nr 157, poz. 1119)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz.U. z 2005 r., nr 183, poz. 1537, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Narodowych Funduszach Inwestycyjnych i Ich Prywatyzacji	Ustawa z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. z 1993 r., nr 44, poz. 202, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2005 r., nr 183, poz. 1538, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U z 2007 r., nr 50, poz. 331)
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r., nr 18, poz. 1539, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku, nr 41, poz. 399, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r., nr 14, poz. 176, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r., nr 54, poz. 654, z późniejszymi zmianami)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r., nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami)
Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej	Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2004 r. nr 173, poz. 1807, z późniejszymi zmianami)
Walne Zgromadzenie, WZA	Walne Zgromadzenie Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
Zapis	Zapis na Akcje Nowej Emisji
Zarząd	Zarząd Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna
Zwyczajne Walne Zgromadzenie, ZWZA	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Narodowego Funduszu Inwestycyjnego „OCTAVA” Spółka Akcyjna

Załącznik 2 – Statut Emitenta

TEKST JEDNOLITY STATUTU EMITENTA

Tekst jednolity sporządzony na podstawie:

1. tekstu jednolitego Statutu OCTAVA NFI S.A. uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 17 kwietnia 1997 roku – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Mirosława Kupisa za Repertorium A nr 1895/97 **oraz uwzględniający:**
2. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 15 września 1997 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Pawła Kaczyńskiego za Repertorium A nr 5757/97;
3. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 6 października 1998 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Izabeli Miklas za Repertorium A nr 5769/98;
4. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 1 września 1999 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Izabeli Miklas za Repertorium A nr 4652/99;
5. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 24 października 2000 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Tamary Joanny Żurakowskiej za Repertorium A nr 10711/2000;
6. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 2 lipca 2001 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Tamary Joanny Żurakowskiej za Repertorium A nr 9809/2001;
7. zmiany Statutu wprowadzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 10 października 2001 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Tamary Joanny Żurakowskiej za Repertorium A nr 14242/2001;
8. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 7 lipca 2003 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Pawła Cupriaka za Repertorium A nr 5118/2003,
9. zmiany Statutu wprowadzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 4 listopada 2003 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Pawła Cupriaka za Repertorium A nr 8046/2003;
10. zmiany Statutu wprowadzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 października 2004 r. – akt notarialny sporządzony w Kancelarii Notarialnej Pawła Cupriaka za Repertorium A nr 9543/2004;
11. zmiany Statutu wprowadzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 20 grudnia 2005 r. – akt notarialny sporządzony przez asesora notarialnego Marcina Łaskiego, zastępcę Pawła Zbigniewa Cupriaka – notariusza w Warszawie za Repertorium A nr 10963/2005.

STATUT FUNDUSZU

(I) POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Artykuł 1

Fundusz działa pod firmą Narodowy Fundusz Inwestycyjny „OCTAVA” Spółka Akcyjna. Fundusz może używać skrótu firmy: Narodowy Fundusz Inwestycyjny „OCTAVA” S.A. i „OCTAVA” NFI S.A. oraz odpowiednika tego skrótu w językach obcych.

Artykuł 2

Siedzibą Funduszu jest m.st. Warszawa.

Artykuł 3

Założycielem Funduszu jest Skarb Państwa.

Artykuł 4

Fundusz działa na podstawie ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 roku o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. z 1993 r. Nr 44, poz. 202 z późn. zm.) oraz Kodeksu Spółek Handlowych.

Artykuł 5

- 5.1. Fundusz działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
- 5.2. Fundusz może powoływać i prowadzić swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

Artykuł 6

Czas trwania Funduszu jest nieograniczony.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI FUNDUSZU

Artykuł 7

Przedmiotem działalności Funduszu jest:

1. nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
2. nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek,
3. nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w pkt 2,
4. wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
5. rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
6. udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom,
7. zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Funduszu.

Artykuł 8

Zarząd realizuje przedmiot działalności Funduszu z zastrzeżeniem następujących ograniczeń:

- 8.1. *Skreślony.*
- 8.2. Fundusz nie może posiadać udziałów w spółkach cywilnych, jawnych oraz innych podmiotach, w których udział powodowałby nieograniczoną odpowiedzialność Funduszu.
- 8.3. *Skreślony.*
- 8.4. *Skreślony.*
- 8.5. Fundusz nie może zbyć papierów wartościowych, których nie jest właścicielem w chwili zawarcia umowy sprzedaży, chyba, że w chwili zawarcia tej umowy był uprawniony do nabycia odpowiedniej ilości papierów wartościowych tego samego rodzaju.
- 8.6. Fundusz nie może nabywać papierów wartościowych emitowanych przez inny narodowy fundusz inwestycyjny.

- 8.6.a Fundusz nie może nabywać papierów wartościowych emitowanych przez inny podmiot, którego głównym przedmiotem działalności jest obrót papierami wartościowymi, jeżeli w wyniku tego ponad 2 (dwa) % wartości aktywów Funduszu według ostatniego bilansu zostałyby ulokowane w tego rodzaju papiery wartościowe.
- 8.7 Fundusz nie może nabywać metali szlachetnych ani zawierać kontraktów surowcowych, kontraktów opcyjnych lub kontraktów terminowych, z wyjątkiem:
- (a) transakcji mających na celu zmniejszenie ryzyka w granicach dopuszczalnych przez polskie prawo,
 - (b) nabywania akcji spółek zajmujących się produkcją i przetwarzaniem metali szlachetnych lub surowców.
- 8.8 Fundusz nie może nabywać nieruchomości (z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych na pomieszczenia biurowe Funduszu albo firmy zarządzającej pozostającej z Funduszem w stosunku umownym) ani nabywać akcji spółek zajmujących się głównie inwestowaniem w nieruchomości, jeżeli w wyniku tego ponad 5 (pięć) % wartości netto aktywów Funduszu według ostatniego bilansu zostałyby ulokowane w akcjach takiej spółki. Ograniczenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, nie dotyczy nabycia nieruchomości w ramach restrukturyzacji majątkowej spółek, których akcje zostały wniesione do Funduszu przez Skarb Państwa.
- 8.9 Fundusz nie może zaciągać pożyczek ani emitować obligacji, jeżeli w wyniku tego łączna wartość zadłużenia Funduszu, łącznie z dotychczasowym, przekroczyłaby 50 (pięćdziesiąt) % wartości netto aktywów Funduszu według ostatniego bilansu.
- 8.10 *Skreślony.*
- 8.11 Ograniczenia określone w Art. 8 dotyczą inwestycji w chwili jej podjęcia. Ograniczenia te nie obowiązują, jeżeli ich naruszenie następuje w wyniku późniejszych zmian wartości netto aktywów Funduszu lub zmiany struktury kapitału spółki, w którą Fundusz zainwestował.

II. KAPITAŁ FUNDUSZU

Artykuł 9

- 9.1 Kapitał zakładowy Funduszu wynosi 1.203.525,40 zł (słownie: jeden milion dwieście trzy tysiące pięćset dwadzieścia pięć złotych czterdzieści groszy) i dzieli się na 12.035.254 (słownie: dwanaście milionów trzydzieści pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery) akcje zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 12.035.254, o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
- 9.2 Kapitał zakładowy może być pokrywany tak wkładami pieniężnymi jak i wkładami niepieniężnymi.

Artykuł 10

Wszystkie Akcje Funduszu są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Artykuł 11

Fundusz może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne.

Artykuł 12

- 12.1 Akcje Funduszu mogą być umarżane.
- 12.2 Nabycie przez Fundusz akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie określi liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Fundusz oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Fundusz akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana.
- 12.3 Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 kodeksu spółek handlowych.

IV. OGRANICZENIA W WYKONANIU PRAWA GŁOSU Z AKCJI

Artykuł 13

Skreślony.

V. ORGANY FUNDUSZU

Artykuł 14

Organami Funduszu są:

- A. Zarząd,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Walne Zgromadzenie.

A. ZARZĄD

Artykuł 15

- 15.1 Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Kadencja Zarządu trwa dwa lata.
- 15.2 Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz, na wniosek Prezesa Zarządu, pozostałych członków Zarządu.
- 15.3 Rada Nadzorcza określi liczbę członków Zarządu.
- 15.4 Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu.

Artykuł 16

- 16.1 Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Funduszem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i niniejszy Statut dla pozostałych organów Funduszu.
- 16.2 Tryb działania Zarządu, a także sprawy, które mogą być powierzone poszczególnym jego członkom, określi szczegółowo regulamin Zarządu. Regulamin Zarządu uchwała Zarząd, a zatwierdza go Rada Nadzorcza.

Artykuł 17

- 17.1 W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Funduszu wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu łącznie z prokurentem.
- 17.2 Jeżeli została ustanowiona prokura, prokurent uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania Funduszu.
- 17.3 Prokura udzielona firmie zarządzającej, o której mowa w art. 24.4. może być tylko jednoosobowa.

Artykuł 18

- 18.1 W umowach pomiędzy Funduszem a członkami Zarządu, tudzież w sporach z nimi, reprezentuje Fundusz Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić, w drodze uchwały, jednego lub więcej członków Rady Nadzorczej do dokonania takich czynności prawnych.
- 18.2 Pracownicy Funduszu podlegają Zarządowi, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

B. RADA NADZORCZA

Artykuł 19

- 19.1 Rada Nadzorcza składa się od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata.
- 19.2 Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
- 19.3 *Skreślony.*

Artykuł 20

- 20.1 Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jednego lub dwóch zastępców i sekretarza.

- 20.2 Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy im. Przewodniczący Rady Nadzorczej, której kadencja upływa, zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej oraz przewodniczy mu do chwili wyboru nowego Przewodniczącego.
- 20.3 Członek Rady Nadzorczej nie może równocześnie pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej lub Zarządu innego Narodowego Funduszu Inwestycyjnego.

Artykuł 21

- 21.1 Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.
- 21.2 Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jeden z jego zastępców mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej. Posiedzenie powinno być zwołane w ciągu tygodnia od dnia złożenia wniosku, na dzień przypadający nie później niż przed upływem 2 (dwóch) tygodni od dnia zwołania.

Artykuł 22

- 22.1 Z zastrzeżeniem art. 22.3 i art. 22.4 dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie członków Rady Nadzorczej doręczone najpóźniej na 3 (trzy) dni kalendarzowe przed wyznaczoną datą posiedzenia lub w przypadku, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady, wyrażona przez nich zgoda na głosowanie.
- 22.2 Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady Nadzorczej.
- 22.3 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała podjęta w ten sposób jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali pisemnie zawiadomieni o treści projektu uchwały i żaden nie wyraził sprzeciwu co do trybu podjęcia uchwały. Sprzeciw członka Rady Nadzorczej co do podjęcia uchwały w trybie, o którym mowa w niniejszym ustępie, powinien zostać złożony na piśmie osobie, która zarządziła przeprowadzenie głosowania oraz Zarządowi, w terminie 2 dni od dnia odbycia głosowania.
- 22.4 Przeprowadzenie głosowania w trybie, o którym mowa w ust. 3 mogą zarządzić Przewodniczący Rady lub jeden z jego zastępców.
- 22.5 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Artykuł 23

Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych. W takim przypadku członek Rady Nadzorczej delegowany do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych jest zobowiązany do składania Radzie Nadzorczej szczegółowego sprawozdania z pełnienia tej funkcji.

Artykuł 24

- 24.1 Rada Nadzorcza nadzoruje działalność Funduszu.
- 24.2 Oprócz spraw wskazanych w ustawie, w innych postanowieniach niniejszego Statutu lub uchwałach Walnego Zgromadzenia, do uprawnień i obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 - (a) ocena sprawozdania finansowego Funduszu za ubiegły rok obrotowy oraz zapewnienie jego weryfikacji przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta o uznanej renomie, z zastrzeżeniem, że przynajmniej raz na pięć lat Fundusz dokonywać będzie zmiany biegłego rewidenta;
 - (b) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu w ubiegłym roku obrotowym;
 - (c) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt (a) i (b);
 - (d) ustalanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia zasad podziału zysku (w tym określenie kwoty przeznaczonej na dywidendy i terminów wypłaty dywidend) lub zasad pokrycia strat;
 - (e) zawieranie umów z członkami Zarządu oraz zasad ich wynagradzania, a także powoływanie, zawieszanie lub odwoływanie poszczególnych członków Zarządu lub całego Zarządu;

- (f) wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie akcji lub innego mienia, lub zaciągnięcie oraz udzielenie pożyczki pieniężnej, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy 15 (piętnaście) % wartości netto aktywów Funduszu według ostatniego bilansu;
 - (g) delegowanie członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności Zarządu w razie odwołania całego Zarządu lub gdy Zarząd z innych powodów nie może działać;
 - (h) przedstawienie akcjonariuszom, na pierwszym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Funduszu zwołanym po dniu trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące piątego (31.12.2005) roku i na każdym następnym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, projektu odpowiedniej uchwały i zalecenia dotyczącego likwidacji lub przekształcenia Funduszu w spółkę mającą charakter funduszu powierniczego lub innego podobnego funduszu, zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z zaleceniem dotyczącym firmy zarządzającej, jeżeli Fundusz jest związany z taką firmą umową o zarządzanie.
- 24.3 Jeżeli na podstawie art. 21 ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji Fundusz zawiera z firmą zarządzającą umowę o zarządzanie majątkiem Funduszu, Radzie Nadzorczej przysługuje uprawnienie do reprezentowania Funduszu wobec firmy zarządzającej, w tym zawarcia i wypowiedzenia tej umowy.
- 24.4 Jeżeli firma zarządzająca, o której mowa w art. 24.3, zwróci się do członka Zarządu o zaciągnięcie zobowiązania lub dokonanie rozporządzenia w imieniu Funduszu w związku z transakcją w zakresie inwestycji, członek Zarządu może, działając według własnego uznania oraz zgodnie z postanowieniami umowy, o której mowa w art. 24.3, przekazać sprawę Radzie Nadzorczej, która w terminie nie dłuższym niż 45 (*czterdzieści pięć*) dni dostarczy członkowi Zarządu pisemne upoważnienie do zaciągnięcia zobowiązania lub dokonania rozporządzenia w imieniu Funduszu w związku z daną transakcją. Jeżeli pisemne upoważnienie Rady Nadzorczej nie zostanie dostarczone członkowi Zarządu w ciągu 45 (*czterdziestu pięciu*) dni przyjmuje się, że Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedniego upoważnienia członkowi Zarządu.

Artykuł 25

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

C. WALNE ZGROMADZENIE

Artykuł 26

- 26.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, najpóźniej do końca 10 (dziesiątego) miesiąca po upływie roku obrotowego.
- 26.2 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 10 (dziesięć) % kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusz lub akcjonariusze powinni złożyć na piśmie do Zarządu Funduszu najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
- 26.3 Zarząd zwoła nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku, o którym mowa w art. 26.2.
- 26.4 Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:
- (a) w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie;
 - (b) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w art. 26.2, Zarząd nie zwołał nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 26.3.

Artykuł 27

- 27.1 Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
- 27.2 Rada Nadzorcza oraz akcjonariusze reprezentujący co najmniej 10 (dziesięć) % kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 27.3 Żądanie, o którym mowa w art. 27.2, zgłoszone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, będzie traktowane jako wniosek o zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Artykuł 28

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu.

Artykuł 29

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji.

Artykuł 30

- 30.1 Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, tzn. gdy liczba głosów oddanych za uchwałą jest większa niż liczba głosów oddanych przeciw uchwale, z pominięciem głosów nieważnych i wstrzymujących się, jeżeli niniejszy Statut lub ustawa nie stanowią inaczej. Większość ta wymagana jest w szczególności w następujących sprawach:
- (a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
 - (b) podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat;
 - (c) udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków.
- 30.2 Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach wymienionych poniżej podejmowane są większością 3/4 (trzy czwarte) oddanych głosów:
- (a) zmiana statutu Funduszu, w tym emisja nowych akcji;
 - (b) emisja obligacji w tym obligacji zamiennych;
 - (c) zbycie przedsiębiorstwa Funduszu lub jego zorganizowanej części;
 - (d) połączenie Funduszu z inną spółką;
 - (e) rozwiązanie Funduszu.
- 30.3 Uchwały w przedmiocie zmian statutu Funduszu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą.
- 30.4 Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy zatwierdzenie umowy o zarządzanie majątkiem Funduszu, o której mowa w art. 24.3. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalenie, w razie potrzeby, wytycznych dla Rady Nadzorczej dotyczących negocjacji warunków tej umowy z firmą zarządzającą.
- 30.5 Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy udzielenie absolutorium członkom organów Funduszu z wykonania przez nich obowiązków oraz podjęcie decyzji co do osoby, która sprawowała lub sprawuje funkcję członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, w przedmiocie zwrotu wydatków lub pokrycia odszkodowania, które osoba ta może być zobowiązana do zapłaty wobec osoby trzeciej, w wyniku zobowiązań powstałych w związku ze sprawowaniem funkcji przez tę osobę, jeżeli osoba ta działała w dobrej wierze oraz w sposób, który w uzasadnionym w świetle okoliczności przekonaniu tej osoby, był w najlepszym interesie Funduszu.
- 30.6 *Skreślony.*

Artykuł 31

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Funduszu bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobistych. Poza tym należy przeprowadzić tajne głosowanie na żądanie choćby jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Artykuł 32

- 32.1 Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się Przewodniczącą Zgromadzenia. W razie nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub osoby przez niego wskazanej Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.
- 32.2 Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin.

VI. GOSPODARKA FUNDUSZU

Artykuł 33

Organizację Funduszu określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Artykuł 34

Rokiem obrotowym Funduszu jest rok kalendarzowy.

Artykuł 35

W ciągu 8 (ośmiu) miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans na ostatni dzień roku, rachunek zysków i strat oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Funduszu w tym okresie.

Artykuł 36

Datę nabycia prawa do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Termin wypłaty powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Artykuł 37

- 37.1 Fundusz zamieszcza swe ogłoszenia w dzienniku „PARKIET” lub w dzienniku „PULS BIZNESU”, z wyjątkiem ogłoszeń, które z mocy obowiązujących przepisów prawa podlegają ogłoszeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub Monitorze Polskim B.
- 37.2 Ogłoszenia Funduszu powinny być również wywieszone w siedzibie przedsiębiorstwa Funduszu w miejscach dostępnych dla wszystkich akcjonariuszy.
- 37.3 *Skreślony.*

Załącznik 3 – Wykaz odesłań obejmujący wskazanie informacji, których zamieszczenie w Prospekcie Emisyjnym jest wymagane przepisami prawa oraz przedmiotowych dokumentów

7.2 Umowy zawierane w normalnym toku działalności

Umowy najmu zawierane przez Legnicka Development S.A. z najemcami powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka”

Legnicka Development S.A. zawarła szereg umów najmu powierzchni w Centrum Handlowym „Galeria Legnicka” (m.in. z Tesco [informacja o zawarciu tej umowy została opublikowana przez Emitenta w raporcie bieżącym nr 32/2004 z dnia 20.10.2004 r. oraz 28/2007 z dnia 30.05.2007 r. na stronie internetowej www.octava.com.pl]).

16.1. Historyczne informacje finansowe

W roku 2004 nie były sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe, gdyż Emitent nie był jednostką dominującą lub znacznym inwestorem w myśl rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 1995 r. w sprawie szczególnych warunków, jakim powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych. Od 2005 r. Emitent sporządza również skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, zatem zobowiązany był on do przygotowania danych porównywalnych za rok 2004 sporządzonych zgodnie z MSR/MSSF i dane zgodne z MSR/MSSF zostały zaprezentowane w Prospekcie jako dane historyczne za rok 2004.

Zgodnie z art. 28 Rozporządzenia KE 809/2004, informacje można włączać do prospektu przez odniesienie. Korzystając z tej możliwości, Emitent informuje, iż z historycznymi informacjami finansowymi, sporządzonymi w formie raportów okresowych można zapoznać się na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.octava.com.pl.

Następujące sprawozdania finansowe, włączone do Prospektu przez odniesienie, dostępne są na stronie internetowej Emitenta:

- roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2005 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 sierpnia 2006 r.,
- roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 13 kwietnia 2007 r.,
- kwartalne niezbadane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2006 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2006 r.,
- kwartalne niezbadane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 marca 2007 r., przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2007 r.

16.2. Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2005 r. i 2006 r. oraz skonsolidowane sprawozdania kwartalne za I kw. 2006 r. i I kw. 2007 r. zostały włączone do Prospektu przez odniesienie i są udostępnione przez Emitenta do publicznej wiadomości na stronie internetowej wskazanej w pkt 16.1. niniejszego Prospektu.

16.3. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

Historyczne informacje finansowe za lata 2005-2006 zostały zbadane przez biegłych rewidentów. W 2005 r. badanie przeprowadziła spółka Moore Stephens Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o., a w 2006 r. badanie przeprowadziła spółka Baker Tilly Smoczyński i Partnerzy Sp. z o.o. Opinia biegłego rewidenta dotycząca każdego zbadanego okresu została dołączona do odpowiednich raportów rocznych udostępnionych przez Emitenta pod adresem www.octava.com.pl.

16.5. Śródroczne i inne informacje finansowe

Emitent opublikował niezbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe za I kwartał 2007 roku, które zostały umieszczone na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.octava.com.pl.

22.14 Informacja o znaczącej rozbieżności pomiędzy ceną papierów wartościowych w ofercie publicznej a faktycznymi kosztami gotówkowymi poniesionymi na nabycie papierów wartościowych przez członków organów zarządzających Emitenta

Informacje dotyczące nabywania akcji Emitenta przez członków organów zarządzających Emitenta w ciągu ostatnich 12 miesięcy zostały podane w raportach bieżących nr 39 i 40, przekazanych do publicznej wiadomości w dniu 29 listopada 2006 r.

Załącznik 4 – Formularz zapisu

Formularz zapisu na akcje OCTAVA NFI S.A.

Niniejszy dokument stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda spółki Octava NFI S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”), emitowane na podstawie uchwały nr 10 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 stycznia 2007 r. (dalej „Akcje Serii B”, „Akcje”). Akcje oferowane są w ramach Oferty Publicznej na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie emisyjnym zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego (dalej „Prospekt”).

Dane o Inwestorze składającym zapis:

- imię i nazwisko/nazwa:
- miejsce zamieszkania/siedziba i adres:
- adres do korespondencji:
- numer PESEL oraz seria i numer dowodu osobistego w przypadku osób krajowych lub numer paszportu w przypadku osób zagranicznych/ numer REGON lub inny numer identyfikacyjny w przypadku krajowych osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej/numer rejestru właściwego dla kraju pochodzenia w przypadku zagranicznych osób prawnych:
- status dewizowy: ☐ osoba krajowa ☐ osoba zagraniczna

Liczba Akcji, na którą składany jest zapis: (słownie:)

Cena emisyjna jednej Akcji: **0,60 PLN**

Kwota wpłaty na Akcje: PLN (słownie:)

Informacja o rachunku do ewentualnego zwrotu wpłaconych środków:

właściciel rachunku:

nr rachunku: nazwa banku:

Uwaga: Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza niniejszego zapisu na akcje ponosi Inwestor.

Oświadczenie subskrybenta:

Ja, niżej podpisany(a) niniejszym oświadczam, że:

- zapoznałem(am) się z treścią Prospektu i statutu Spółki; wyrażam zgodę na brzmienie statutu Spółki i akceptuję warunki oferty publicznej Akcji opisane w Prospekcie;
- wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej oraz wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z przepisów prawa, a także innych właściwych regulacji (*dotyczy tylko subskrybentów będących osobami fizycznymi).

.....
Data i podpis osoby składającej zapis

.....
Data przyjęcia zapisu, podpis i pieczęć przyjmującego zapis
oraz pieczęć adresowa biura maklerskiego

Dyspozycja deponowania Akcji

Niniejszym składam dyspozycję zdeponowania na rachunku papierów wartościowych nr

prowadzonym w (pełna nazwa podmiotu prowadzącego r-ek)

na rzecz

wszystkich przydzielonych zgodnie z Prospektem Akcji spółki Octava NFI S.A. z siedzibą w Warszawie.

Do czasu zapisania Akcji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie Punktu Obsługi Klientów, w którym dokonałem zapisu na Akcje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku oraz potwierdzam nieodwołalność niniejszej dyspozycji.

.....
Data i podpis osoby składającej dyspozycję

.....
Data, podpis i pieczęć przyjmującego dyspozycję
oraz pieczęć adresowa biura maklerskiego

Załącznik 5 – Raport z wyceny nieruchomości

WYCENA

WYCENY NIERUCHOMOŚCI, OPINIE,
WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW

mgr inż. PAWEŁ DRELICh

53-404 WROCŁAW

ul. STALOWOWOLSKA 5/8 tel. 361-01-96

www.taksator.pl www.rzeczoznawcy.pl

53-404 Wrocław ul. Stalowowska 5/8 tel /fax (071) 783-96-99 tel. (071) 361-01-96, (0601) 44-05-44
NIP 894-100-90-26 nr ra-ku bank. mBank 39 1140 2004 0000 3802 3184 4886

e-mail wycena@taksator.pl

pawel.drelich@rzeczoznawcy.pl

OPERAT Z SZACOWANIA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM wartości nieruchomości niezabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego



adres: Wrocław ul. Legnicka 58-60 i ul. Bystrzycka 3
właściciel: Skarb Państwa
użytkownik wieczysty: „Legnicka Development” S.A. z siedzibą w Warszawie
ul. Królewska 27
zlecniodawca: „Legnicka Development” S.A.

**Wartość rynkową w poziomie cen z 23 czerwca 2006 r. podano
na stronie 36:**

Opracował:

Wrocław, 27 listopada 2006 r.

Spis treści

1	Wyciąg z operatu.....	3
1.1	Przedmiot wyceny.....	3
1.2	Adres.....	3
1.3	Oznaczenie geodezyjne.....	3
1.4	Zakres opracowania.....	3
1.5	Cel opracowania.....	3
1.6	Stan prawny nieruchomości.....	3
1.7	Metody wyceny.....	3
1.8	Wartość nieruchomości.....	3
1.9	Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości.....	3
1.10	Data określenia stanu nieruchomości.....	3
1.11	Data określenia wartości nieruchomości.....	3
1.12	Data sporządzenia operatu szacunkowego.....	3
1.13	Dane nieruchomości.....	3
2	Dane ogólne.....	4
2.1	Adres.....	4
2.2	Oznaczenie geodezyjne.....	4
2.3	Zakres opracowania.....	4
2.4	Cel opracowania.....	4
2.5	Stan prawny nieruchomości.....	4
2.6	Metody wyceny.....	4
2.7	Zleceniodawca.....	4
2.8	Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości.....	4
2.9	Data określenia stanu nieruchomości.....	4
2.10	Data określenia wartości nieruchomości.....	4
2.11	Data sporządzenia operatu szacunkowego.....	4
2.12	Podstawa formalna wyceny.....	4
2.13	Podstawy prawne wyceny.....	4
2.14	Literatura.....	5
2.15	Dane źródłowe wyceny.....	5
3	Opis nieruchomości.....	6
3.1	Stan otoczenia nieruchomości – lokalizacja.....	6
3.2	Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości.....	7
3.3	Stan prawny nieruchomości.....	8
3.3.1	Dokumenty źródłowe.....	8
3.3.2	Księga wieczysta i prawa do nieruchomości.....	8
	Przeznaczenie nieruchomości – jest takie samo jak w dniu 23 czerwca 2006 r.....	11
3.3.3	Sposób użytkowania.....	12
3.4	Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	12
3.5	Opis ustaleniowy składników nieruchomości.....	12
3.6	Opis techniczny nieruchomości.....	12
3.6.1	Opis działek gruntu.....	12
4	Sposób wyceny.....	17
4.1	Daty.....	17
4.2	Obszar, powierzchnia.....	18
4.3	Metoda wyceny – uzasadnienie przyjętego rodzaju wartości oraz podejścia i metody wyceny.....	18
4.4	Wybór podejścia i metody wyceny.....	19
4.5	Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.....	20
4.5.1	Obszar badanego rynku.....	20
4.5.2	Okres badania cen.....	20
4.5.3	Warunki zawarcia transakcji.....	20
4.5.4	Prawidłowości.....	20
4.5.5	Zaproponowany sposób określenia wartości.....	25
4.5.6	Korekta cen nieruchomości ze względu na położenie w strefie cenowej.....	26
4.5.7	Korekta cen jednostkowych ze względu na wielkość.....	31
4.6	Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem.....	34
4.6.1	Wybór transakcji do porównania.....	34
4.6.2	Atrybuty porównawcze.....	35
4.6.3	Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej.....	35
4.6.4	Wyliczenie wartości.....	36
5	Klauzule.....	36
5.1	Klauzula publikacji i wykorzystania.....	36
5.2	Klauzule inne.....	36
6	Załączniki.....	37

1 Wyciąg z operatu

1.1 Przedmiot wyceny

Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

1.2 Adres

Wrocław ul. Legnicka 58-60 i ul. Bystrzycka 3

1.3 Oznaczenie geodezyjne

Działki nr:

- 1/6 o powierzchni 1 565 m²,
- 1/11 o powierzchni 18 150 m²,
- 1/12 o powierzchni 180 946 m²,

AM-17, obręb 0042 - Popowice, jednostka ewidencyjna 026401_1, M. Wrocław, miejscowość Wrocław, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie.

1.4 Zakres opracowania

Prawo własności gruntu niezabudowanego dla ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste.

1.5 Cel opracowania

Określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

1.6 Stan prawny nieruchomości

Właścicielem nieruchomości tj. działek nr 1/6, 1/11 i 1/12 jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym gruntu jest „Legnicka Development” S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Królewskiej 27. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków – IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00097371/7.

1.7 Metody wyceny

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

1.8 Wartość nieruchomości

82 271 000 zł

1.9 Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości

2 listopada, 8 listopada, 16 listopada 2006 r.

1.10 Data określenia stanu nieruchomości

23 czerwiec 2006 r.

1.11 Data określenia wartości nieruchomości

23 czerwiec 2006 r.

1.12 Data sporządzenia operatu szacunkowego

27 listopada 2006 r.

1.13 Dane nieruchomości

Nieruchomość położona jest we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 58-60 i ul. Bystrzyckiej 3. Przedmiot wyceny składa się z trzech działek gruntu nr 1/6, 1/11, 1/12 o łącznej powierzchni 200 661 m². Obecnie na nieruchomości trwają prace budowlane centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego pod nazwą „Legnicka Park”.

podpis rzeczoznawcy

2 Dane ogólne

Część nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2.1 Adres

Wrocław ul. Legnicka 58-60 i ul. Bystrzycka 3

2.2 Oznaczenie geodezyjne

Działki nr:

- 1/6 o powierzchni 1 565 m²,
- 1/11 o powierzchni 18 150 m²,
- 1/12 o powierzchni 180 946 m²,

AM-17, obręb 0042 - Popowice, jednostka ewidencyjna 026401_1, M. Wrocław, miejscowość Wrocław, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie.

2.3 Zakres opracowania

Prawo własności gruntu niezabudowanego dla ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste.

2.4 Cel opracowania

Określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

2.5 Stan prawny nieruchomości

Właścicielem nieruchomości tj. działek nr 1/6, 1/11 i 1/12 jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym gruntu jest „Legnicka Development” S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Królewskiej 27. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków – IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1K/00097371/7.

2.6 Metody wyceny

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

2.7 Zleceniodawca

„Legnicka Development” S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Królewska 27

2.8 Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości

2 listopada, 8 listopada, 16 listopada 2006 r.

2.9 Data określenia stanu nieruchomości

23 czerwiec 2006 r.

2.10 Data określenia wartości nieruchomości

23 czerwiec 2006 r.

2.11 Data sporządzenia operatu szacunkowego

27 listopada 2006 r.

2.12 Podstawa formalna wyceny

Umowa ustna z dnia 3 listopada 2006 r.

2.13 Podstawy prawne wyceny

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.),

- b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109),
- c) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 94 z późn. zmianami – ostatnia Dz. U. z 2006 r. nr 133 poz. 935).

2.14 Literatura

- a) Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych - wydanie VIII poszerzone uchwalone przez Radę Krajową P.F.S.R.M.¹
- b) LexPolonica – więcej niż prawo. Wyd. elektroniczne LexisNexis, Warszawa, 2006 r.,
- c) M. Prystupa - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wyd. PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- d) Zbigniew J. Boczek - Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej Wyd. 2001 r.,
- e) M. Szymański. Materiały geodezyjne i kartograficzne źródłem informacji do szacowania nieruchomości. Wyd. PFSRM, Warszawa 2000 r.,
- f) Wycena Nieruchomości. Wydanie polskie. PFSRM, Warszawa, 2001 r.,
- g) Europejskie standardy wyceny. Wydanie polskie. PFSRM, Warszawa, 2001 r.,
- h) Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie). PFSRM, Warszawa 2005r.

2.15 Dane źródłowe wyceny

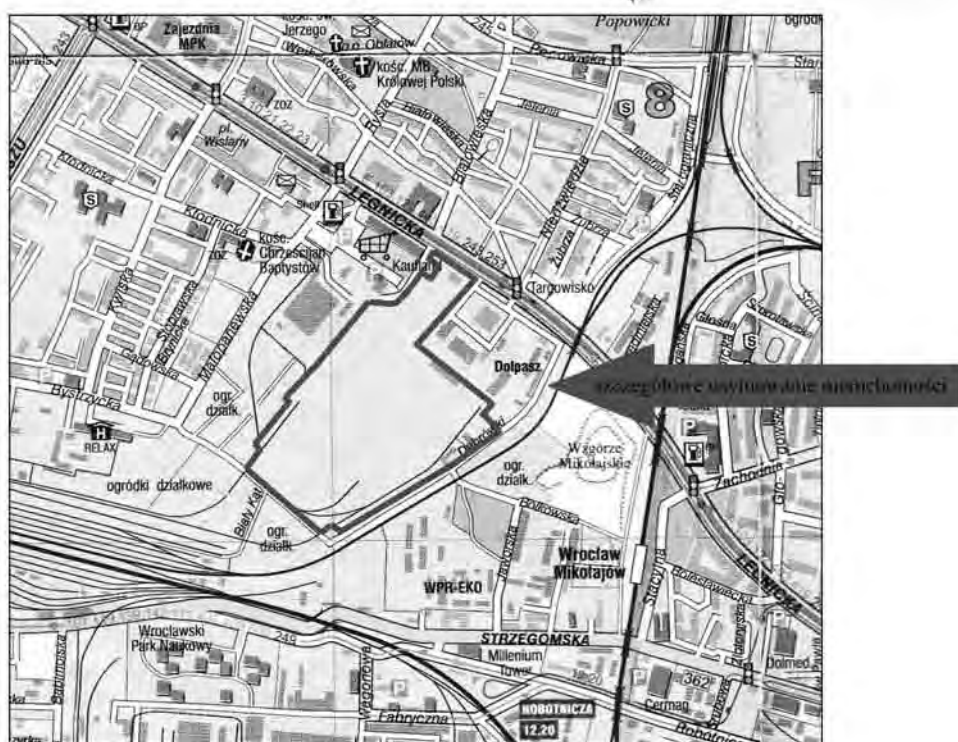
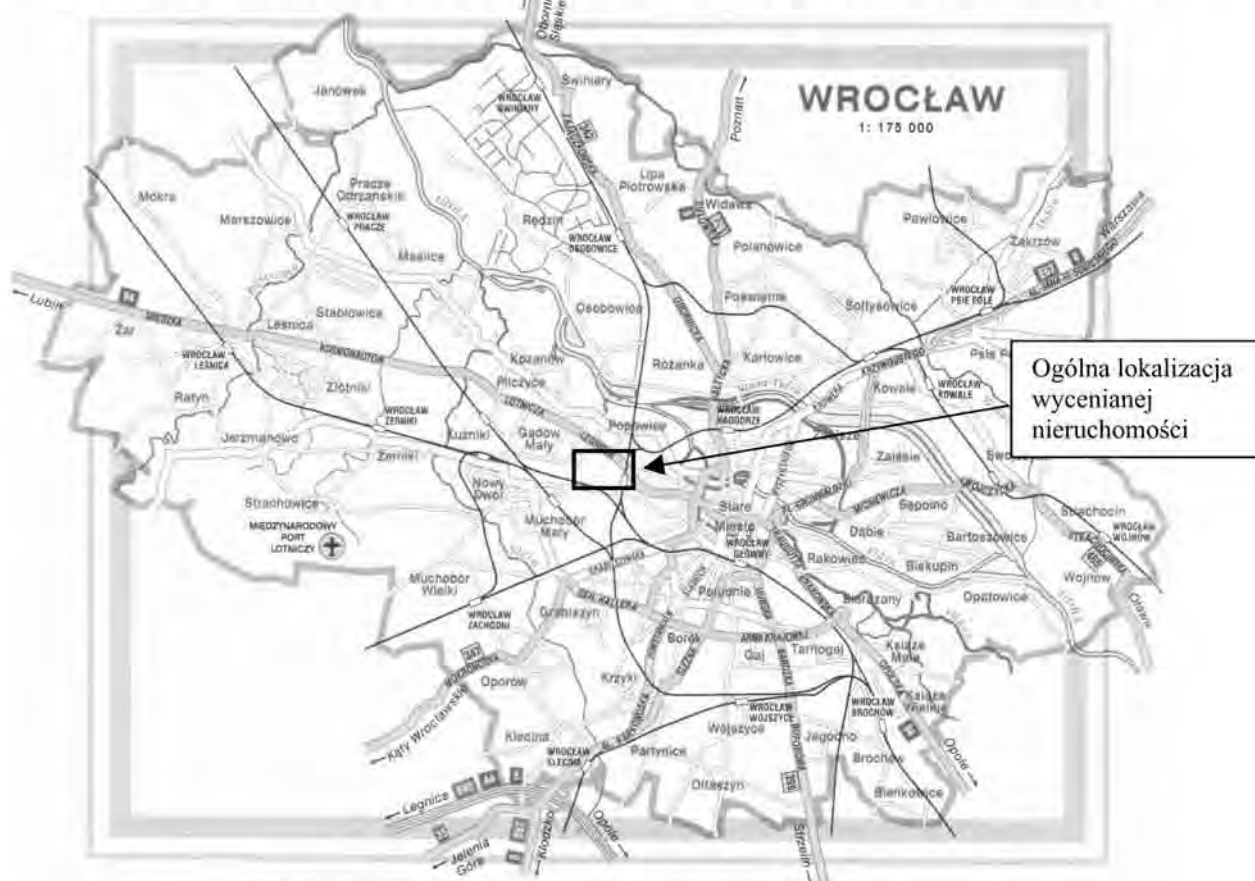
- a) dane na temat transakcji niezabudowanych działek gruntu na terenie miasta Wrocławia (opracowanie własne na podstawie dokumentów z katastru),
- b) księga wieczysta KW nr WR1K/00097371/7,
- c) mapa ewidencyjna obejmująca działki nr 1/6, 1/11, 1/12,
- d) Wypowiedzenie Prezydenta Wrocławia z dnia 23.06.2006r. wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- e) wypis z rejestru gruntów obejmujący działki nr 1/6, 1/11, 1/12,
- f) Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 412/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego,
- g) Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2158/00 z dnia 13 października 2000 r. zatwierdzająca projekt budowlany i pozwolenie na budowę I etapu Centrum „Legnicka Park”,
- h) Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 2230/2001 z dnia 30 października 2001 r. zatwierdzająca projekt budowlany i pozwolenie na budowę II etapu Centrum „Legnicka Park”,
- i) Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 374/2004 z dnia 26 lipca 2004 r. zmieniająca w/w decyzje nr 2158/00 i 2230/2001 oraz zatwierdzająca projekt budowlany zamienny i pozwolenie na budowę,
- j) Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 477/06 z dnia 25 lipca 2006 r. zmieniająca w/w decyzje nr 2158/00, 2230/2001 i 374/2004 oraz zatwierdzająca projekt budowlany zamienny-2 i pozwolenie na budowę w zakresie wprowadzonych zmian,
- k) oględziny nieruchomości dokonane w dniu 16 listopada 2006 r.

¹ Obecne standardy PFSRM nie są przepisami prawa gdyż nie mają uzgodnienia zgodnie z art. 175 ust 6. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3 Opis nieruchomości

3.1 Stan otoczenia nieruchomości – lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest blisko centrum miasta, przy jednej z głównych ulic Wrocławia, która jest częścią drogi krajowej nr 94 prowadzącej w kierunku Zielonej Góry.



Na wycenianą nieruchomość składają się trzy działki o łącznej powierzchni 200 661 m², które z trzech stron ograniczone są następującymi ulicami: Legnicką, Dąbrówki oraz Bystrzycką. Dostęp na nieruchomość jest jednak możliwy tylko od strony ul. Legnickiej i to w stosunkowo niewielkim zakresie (na odcinku ok. 1/3 średniej długości działki). Dodatkowo nieruchomość od strony ul. Dąbrówki ograniczona jest wałem, na którym znajduje się linia torów kolejowych. Tory kolejowe znajdują się również w bliskim sąsiedztwie od strony ul. Bystrzyckiej. Bezpośrednie sąsiedztwo od południowej i zachodniej strony stanowią ogródki działkowe. Nieco dalej znajdują się zabudowania mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe. W pobliżu znajduje się hipermarket Kaufland, galeria handlowa, salon Toyoty oraz stacja benzynowa.

Na terenie dzielnicy Popowice, w której zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka i średniowysoka lat 80-tych oraz nowa z lat 2000-nych. Usytuowane są tutaj szkoły, przedszkola, placówki handlowe, kościół. Cały obszar mieszkalny otoczony jest ulicami Popowicką, Starograniczną, Legnicką, Małopanewską, Bystrzycką oraz Na Ostatnim Groszu. że główny ciąg komunikacyjny osiedla stanowią ulice: Popowicka i Legnicka.

Jest to obszar o wysokim poziomie urbanizacji. Na dość dobrym poziomie rozwinięta jest sieć dróg i ulic, które stanowią ciągi dróg osiedlowych, całość terenów została wyposażona w infrastrukturę techniczną. Na dość dobrym poziomie rozwinięta jest sieć komunikacji miejskiej. Stanowi ją komunikacja autobusowa (ulicami Legnicką, Niedźwiedzią, Wejherowską oraz Popowicką), a także tramwajowa (ulicą Legnicką). Ponadto w odległości około 150 m znajduje się stacja miejska PKP – Wrocław Popowice.

Północną część omawianego terenu stanowią parki (Polana Popowicka, Park Popowicki, Park Zachodni) oraz tereny ogródków działkowych (POD „Polana Popowicka”), stanowiące atrakcyjne miejsce do spacerów i wycieczek rowerowych.

3.2 Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Wrocław uznawany za stolicę województwa dolnośląskiego, jest jednym z najstarszych miast w Polsce. Położony u podnóża Sudetów, nad rzeką Odrą jest czwartym co do wielkości miastem, liczącym około 650 tys. mieszkańców.

Powierzchnia miasta:

- powierzchnia ogółem: 293 km²
- użytki rolne: 132 km²
- lasy i zadrzewienia w ha: 16,5 km²
- wody: 9,6 km²
- nieużytki: 3,9 km²
- tereny komunikacyjne: 28,48 km²
- tereny osiedlowe: 85,08 km²

Źródło: Rocznik Statystyczny Wrocławia 2002

Wrocław stanowi ważny węzeł komunikacyjny; przebiegają tędy 3 międzynarodowe drogi, są 2 duże dworce kolejowe, 2 porty żeglugi rzecznej oraz międzynarodowy port lotniczy. Największą rolę w gospodarce regionu odgrywa przemysł środków transportu, maszynowy, elektrotechniczny, konstrukcji metalowych oraz przemysł spożywczy.

Rynek pracy:

- pracujący: 128 000

- przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw: 116 200
w tym:
 - przemysł: 36 100
 - budownictwo: 8 700
 - handel i naprawy: 20 900
 - transport, gospodarka magazynowa i łączność: 5 400
 - przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw: 2226,36
- Źródło: Wrocławski Urząd Statystyczny, stan w I kwartale 2004 r.

Podmioty gospodarki narodowej:

- liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych: 95 466
- osoby prawne i jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej: 25 999
 - przedsiębiorstwa państwowe: 25
 - spółdzielnie: 397
 - spółki handlowe: 8 299 tys.
 - spółki cywilne: 8 384
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą: 69 467

Źródło: Wrocławski Urząd Statystyczny, stan na 30.06.2004 r.

3.3 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie od dnia 23 czerwca 2006 roku do dnia dzisiejszego. Jest taki sam

3.3.1 Dokumenty źródłowe

Stan prawny określono na podstawie następujących dokumentów:

- księgi wieczystej KW nr WR1K/00097371/7,
- mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 obejmującej działki nr 1/6, 1/11, 1/12,
- wypisu z rejestru gruntów obejmujący działki nr 1/6, 1/11, 1/12,
- Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 412/2000 z dnia 23 lutego 2000 r. ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego,
- Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2158/00 z dnia 13 października 2000 r. zatwierdzająca projekt budowlany i pozwolenie na budowę I etapu Centrum „Legnicka Park”,
- Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2230/2001 z dnia 30 października 2001 r. zatwierdzająca projekt budowlany i pozwolenie na budowę II etapu Centrum „Legnicka Park”
- Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 374/2004 z dnia 26 lipca 2004 r. zmieniająca w/w decyzje nr 2158/00 i 2230/2001 oraz zatwierdzająca projekt budowlany zamienny i pozwolenie na budowę,
- Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 477/06 z dnia 25 lipca 2006 r. zmieniająca w/w decyzje nr 2158/00, 2230/2001 i 374/2004 oraz zatwierdzająca projekt budowlany zamienny-2 i pozwolenie na budowę w zakresie wprowadzonych zmian.

3.3.2 Księga wieczysta i prawa do nieruchomości

Księga wieczysta Nr WR1K/00097371/7 oprócz wycenianych działek nr 1/6, 1/11 i 1/12 obejmuje jeszcze 9 innych działek. Stan księgi jest taki sam jak w dniu 23 czerwca 2006 r.

Dział I-O – „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

położenie: województwo dolnośląskie, powiat M. Wrocław, gmina Wrocław M, miejscowość Wrocław

oznaczenie: działka nr 1/6, 1/11, 1/12, 4/1, 4/2, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 1/2, 1/1, 1/10,

działka nr 1/6: obręb ewidencyjny Popowice, ul. Legnicka
działka nr 1/11: obręb ewidencyjny Popowice, ul. Legnicka
działka nr 1/12: obręb ewidencyjny Popowice, ul. Legnicka

sposób korzystania: nie podano sposobu korzystania działek nr 1/6, 1/11 i 1/12

obszar: łącznie 24,1090 ha

Dział I-SP – „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOCIĄ”

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek stanowiący odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności.

Dział II – „WŁASNOŚĆ”

Właściciel – Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: „Legnicka Development” S.A. w Warszawie

Dział III – „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Treść wpisu: Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu do działki nr 5/2 - na rzecz każdego z właścicieli tej działki.

Przedmiot wykonywania: działka nr 4/2, 4/5 – nie dotyczy wycenianej nieruchomości.

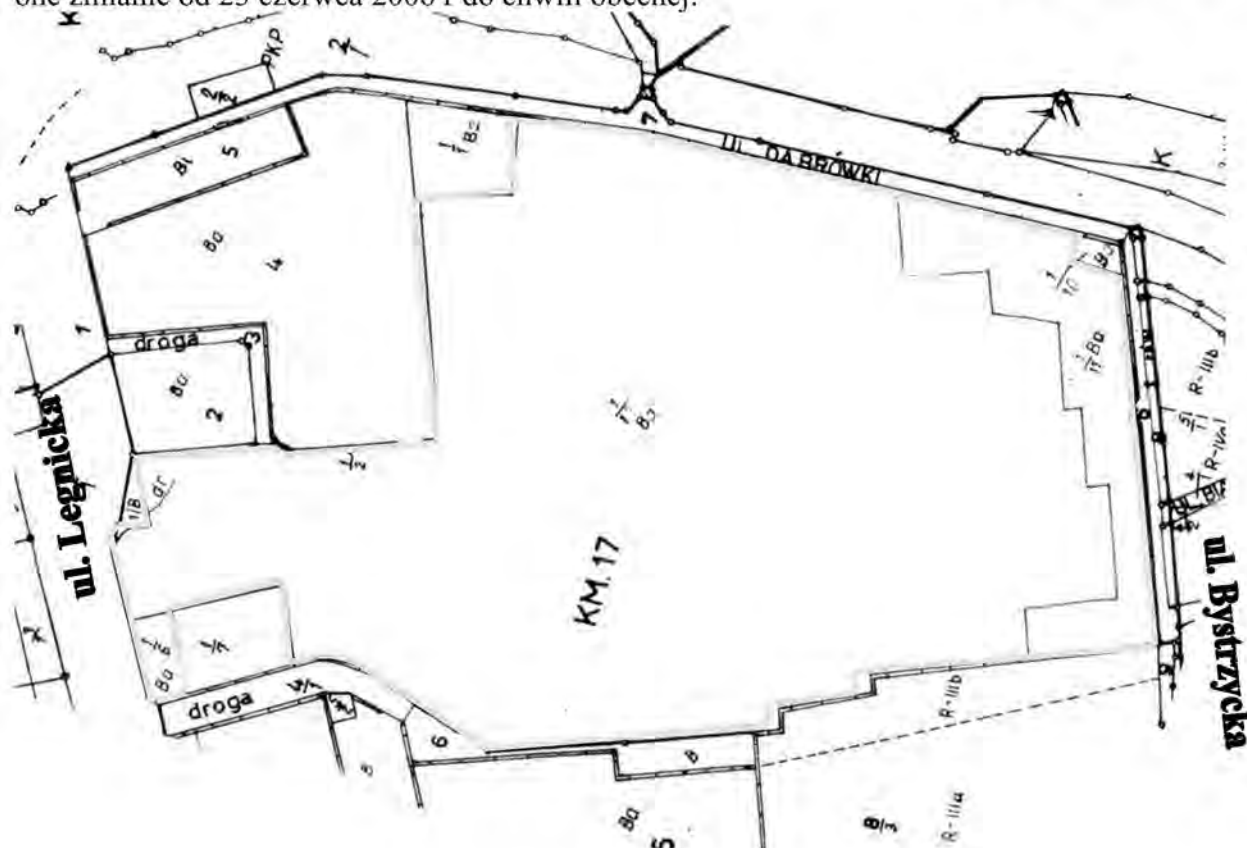
Dział IV – „HIPOTEKA”

Wszystkie hipoteki wpisane w księdze wieczystej KW Nr WR1K/00097371/7 w dniu jej badania przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej:

Nr hipoteki/ wierzyciel hipoteczny	Rodzaj hipoteki	Suma	Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności	Termin zapłaty	Pierwszeństwo	Inne informacje
10 BRE Bank SA w Warszawie	umowna kaucyjna	47 351 000,00 EUR	kredyt	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 11,12,13,14,15,16,17	w celu zabezpieczenia spłaty przez spółkę Legnicka Development” SA wierzytelności z tyt. kredytu budowlanego – zgodnie z umową kredytową
11 BRE Bank SA w Warszawie	umowna kaucyjna	10 259 841,90 PLN	kredyt na finansowanie podatku VAT	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,12,13,14,15,16,17	w celu zabezpieczenia spłaty przez spółkę Legnicka Development” SA wierzytelności z tyt. kredytu VAT – zgodnie z umową kredytową
12 PKO BP SA w Warszawie	umowna kaucyjna	48 351 000,00 EUR	kredyt	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,13,14,15,16,17	w celu zabezpieczenia spłaty przez spółkę Legnicka Development” SA wierzytelności z tyt. kredytu budowlanego – zgodnie z umową kredytową
13 PKO BP SA w Warszawie	umowna kaucyjna	10 259 841,90 PLN	kredyt na finansowanie VAT	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,12,14,15,16	spłaty przez spółkę Legnicka Development” SA wierzytelności z tyt. kredytu VAT – zgodnie z umową kredytową

14 INVESTKREDIT BANK AG w Wiedniu - Austria	umowna kaucyjna	28 379 000,00 EUR	kredyt	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,12,13,15,16	w celu zabezpieczenia spłaty przez spółkę Legnicka Development" SA wierzycelności z tyt. kredytu budowlanego – zgodnie z umową kredytową
15 INVESTKREDIT BANK AG w Wiedniu - Austria	umowna kaucyjna	6 278 295,10 PLN	kredyt na finansowanie podatku VAT	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,12,13,14,16,17	spłaty przez spółkę Legnicka Development" SA wierzycelności z tyt. kredytu VAT – zgodnie z umową kredytową
16 NORD/LB BANK POLSKA SA w Warszawie	umowna kaucyjna	18 919 000,00 EUR	kredyt	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,12,13,14,15,17	w celu zabezpieczenia spłaty przez spółkę Legnicka Development" SA wierzycelności z tyt. kredytu budowlanego – zgodnie z umową kredytową
17 NORD/LB BANK POLSKA SA w Warszawie	umowna kaucyjna	4 186 821,10 PLN	kredyt na finansowanie VAT	2007-09-30	Pierwszeństwo równe z hipoteką wpisaną pod nr 10,11,12,13,14,15,16	spłaty przez spółkę Legnicka Development" SA wierzycelności z tyt. kredytu VAT – zgodnie z umową kredytową

Poniżej przedstawiono mapę ewidencyjną obejmującą wycenianą nieruchomość tj. działki nr 1/6, 1/11 i 1/12. Granice wycenianej nieruchomości zaznaczono kolorem żółtym. Nie uległy one zmianie od 23 czerwca 2006 r do chwili obecnej:



Poniżej przedstawiono dane ewidencyjne wycenianej części nieruchomości pochodzące z wypisu z rejestru gruntów (nie uległy one zmianie od 23 czerwca 2006 r do chwili obecnej):

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.388**

właściciel SKARB PAŃSTWA Udział : 1/1
użytkownik wieczysty "LEGNICKA DEVELOPMENT" SPÓŁKA AKCYJNA Udział : 1/1
do dnia 05.12.2089 00-060 WARSZAWA, KRÓLEWSKA 27

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
17	1/6	LEGNICKA	tereny przemysłowe	Ba	0.1565	0.1565	KW97371.
Id dz: 026401_1.0042.AR_17.1/6							
17	1/11	BYSTRZYCKA 3	tereny przemysłowe	Ba	1.8150	1.8150	KW97371.
Id dz: 026401_1.0042.AR_17.1/11							
17	1/12	LEGNICKA 58-60	tereny przemysłowe	Ba	18.0946	18.0946	KW97371.
Id dz: 026401_1.0042.AR_17.1/12							
R a z e m :					20.0661	20.0661	

Słownie: dwadzieścia ha, sześćset sześćdziesiąt jeden m. kw.

Pomiędzy zapisem w księdze wieczystej a zapisem w ewidencji gruntów występuje różnica. Dotyczy ona bliższego określenia położenia działki nr 1/11 – w księdze wieczystej podana jest ul. Legnicka, natomiast w ewidencji gruntów figuruje ul. Bystrzycka 3. Do dalszych opisów nieruchomości przyjęto oznaczenie położenia z ewidencji gruntów.

Przeznaczenie nieruchomości – jest takie samo jak w dniu 23 czerwca 2006 r

Na dzień wyceny nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też przeznaczenie nieruchomości opracowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie której wydano pozwolenia na budowę. Obecnie na nieruchomości prowadzone są prace budowlane zgodnie z pozwoleniami na budowę wydanymi w oparciu o tę decyzję WZiZT..

Prezydent Wrocławia Decyzją nr 412/2000 z dnia 23.02.2000 r. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianą do realizacji we Wrocławiu przy ul. Legnickiej 54, 58-60. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone na podstawie ówczesnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W funkcji podstawowej teren przeznaczony był pod: przemysł, składy, magazyny, bazy budowlane, zakłady produkcyjno-usługowe. Natomiast w funkcji uzupełniającej zatwierdzony został pod: urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej i gazowej, zaplecze gospodarki komunalnej, urządzenia komunikacji samochodowej i zalecza technicznego motoryzacji, parkingi, usługi rzemiosła bez mieszkań, urządzenia usługowe: handel, gastronomia itp.

W dniu 13.10.2000 r. Decyzją nr 2158/00 Prezydenta Wrocławia zatwierdzony został projekt budowlany i wydane pozwolenie na budowę Spółce „Legnicka Development” SA dla inwestycji polegającej na budowie I etapu centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego „Legnicka Park”. Etap ten obejmował realizację części rekreacyjno-sportowej w powiązaniu z urządzeniami terenowymi, małej architektury, amfiteatru wraz z elementami zagospodarowania terenu.

Z dniem 30.10.2001 Decyzją nr 2230/2001 Prezydenta Wrocławia zatwierdzony został projekt budowlany i wydane pozwolenie na budowę dla II etapu centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego „Legnicka Park”.

Decyzją nr 374/2004 Prezydent Wrocławia w dniu 26.07.2004 r. zmienił w/w decyzje nr 2158/00 i nr 2230/2001 i zatwierdził projekt budowlany zamienny dla w/w Centrum wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz udzielił pozwolenia na budowę.

W dniu 25.07.2006 r. Urząd Miejski we Wrocławiu Decyzją nr 477/06 po uzyskaniu ostatecznej „decyzji środowiskowej” (decyzja organu ochrony środowiska) zmienił w/w decyzje, tj. nr 2158/00, nr 2230/2001, 374/2004 oraz zatwierdził projekt budowlany zamienny-2 z aneksem obejmującym zmiany i udzielił pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian.

3.3.3 Sposób użytkowania

Na wycenianej nieruchomości gruntowej trwają prace budowlane centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego pod nazwą „Legnicka Park”. Sposób użytkowania nie uległ zmianie w stosunku do stanu z dnia 23 czerwca 2006 r.

3.4 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Wyceniana część nieruchomości składa się z trzech działek gruntu nr 1/6, 1/11, 1/12 o łącznej powierzchni 200 661 m². Cała nieruchomość obejmuje obszar łącznie 241 090 m². Na nieruchomości trwają prace budowlane centrum usługowo – handlowo - rekreacyjnego pod nazwą „Legnicka Park”. Po zakończeniu inwestycji wyceniane działki będą w całości zagospodarowane (budynki oraz liczne miejsca parkingowe oraz drogi dojazdowe). Nieruchomość położona jest blisko centrum Wrocławia, przy ul. Legnickiej, która jest jedną z głównych ulic miasta. Nieruchomość rozciąga się wzdłuż czterech ulic: wspomnianej ul. Legnickiej, Białowieskiej, Bystrzyckiej oraz Dąbrówki. Dostępna jest ona jednak tylko z ul. Legnickiej i to na bardzo krótkim odcinku. Z pozostałych ulic nieruchomość nie jest dostępna, a dodatkowo jest ona ograniczona od strony ul. Bystrzyckiej torami kolejowymi.

3.5 Opis ustaleniowy składników nieruchomości

Na objętą wyceną część nieruchomości składa się:

- prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 1/6, 1/11, 1/12 obręb 0042 Popowice, jednostka ewidencyjna 026401_1 m. Wrocław, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie,

3.6 Opis techniczny nieruchomości

3.6.1 Opis działek gruntu

Wyceniana część nieruchomości składa się z trzech działek gruntu o łącznej powierzchni 200 661 m². Największą działką jest działka nr 1/12, która ma powierzchnię 180 946 m². Od strony ul. Legnickiej, przylega do niej działka nr 1/6 o powierzchni 1 565 m², a od strony ul. Bystrzyckiej - działka nr 1/11 o powierzchni 18 150 m². Wszystkie działki stanowią funkcjonalną całość na której prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie centrum usługowo – handlowo- rekreacyjnego pod nazwą Legnicka Park.

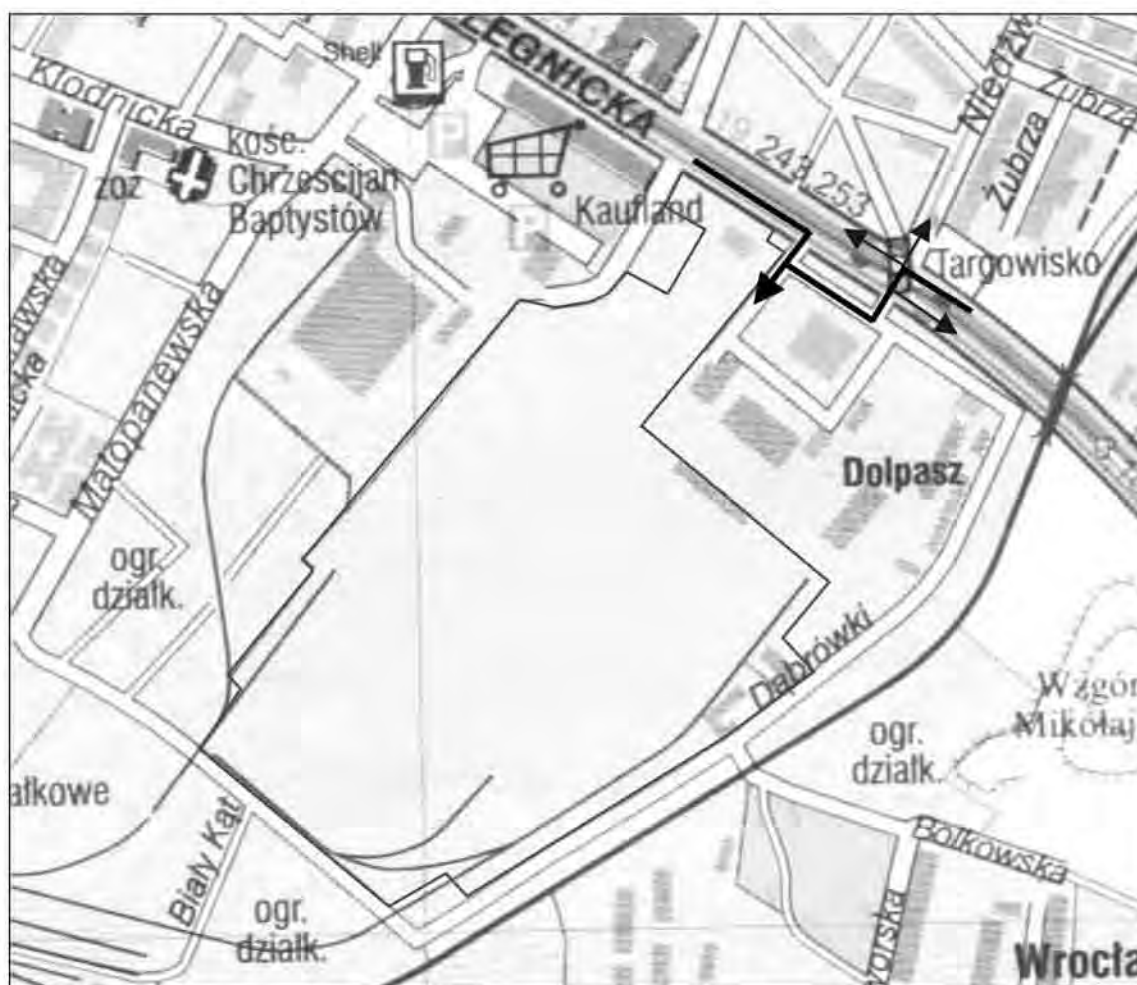
Nieruchomość ma kształt nieregularny i składa się niejako z dwóch części – dużej powierzchni, kształtem zbliżonej do trapezu, bez dostępu do ul. Legnickiej oraz niewielkiej powierzchni, kształtem zbliżonej do kwadratu, usytuowanej wzdłuż ul. Legnickiej.

Opisywane działki zabudowane były budynkami, budowlami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej Zakładów Mięsnych we Wrocławiu POLMIĘS SA. Budynki i większa część budowli została wyburzona. W znacznej części rozebrano również urządzenia infrastruktury technicznej. Całość prac rozbiórkowych wymagała od użytkownika

wieczystego znacznych nakładów finansowych – ok. 6,5 mln PLN. Zaznaczyć należy, że część instalacji, wybudowanych na potrzeby Zakładów Mięśnych, a całkowicie bezużytecznych z punktu widzenia obecnej inwestycji, nadal istnieje na wycenianych działkach i z różnych przyczyn nie może być usunięta. Przykładem jest stary rurociąg gazowy biegnący wzdłuż granicy nieruchomości od strony ul. Białowieskiej, który jest nieczynny i z uwagi na stan techniczny nie może zostać uruchomiony, nie podjęto też decyzji o jego rozbiórce. Na dzień określenia stanu nieruchomości tj. 23 czerwca 2006 r. stwierdza się, że wyceniana nieruchomość znajduje się wprawdzie w obszarze istniejącej infrastruktury technicznej niemniej trudno tutaj przyjąć iż teren ten jest uzbrojony. Obecnie prowadzona prace budowlane z wykorzystaniem tymczasowych instalacji technicznych w wodę i energię elektryczną, ale docelowe uzbrojenie terenu dopiero będzie wykonane. Ze względu na wielkość terenu i bardzo duże zapotrzebowanie na media (wynikające z planowanych do wybudowania obiektów) nie można przyjmować iż sam fakt usytuowania w zasięgu uzbrojenia miejskiego definiuje cały grunt jako uzbrojony.

Obecnie wyceniana nieruchomość jest w całości nieutwardzona. Ogrodzenie jest prowizoryczne – wybudowane na potrzeby przeprowadzanych prac budowlanych.

Pomimo, że nieruchomość położona jest wzdłuż czterech ulic: Legnickiej, Białowieskiej, Bystrzyckiej oraz Dąbrówki dostęp do niej możliwy jest tylko z ul. Legnickiej i to w niewielkim zakresie. Przedstawiono to na mapie poniżej:



Czarną grubą kreską pokazano obecną możliwość wjazdu na nieruchomość, natomiast granatowe strzałki pokazują możliwe kierunki wyjazdu z nieruchomości.

Zgodnie z informacjami pochodzącymi od Zamawiającego wycenę docelowo komunikacja będzie rozwiązana w następujący sposób:

- od ulicy Legnickiej będzie dwustronny wjazd i prawostronny wyjazd - obsługa ruchu osobowego,
- od ulicy Bystrzyckiej będzie dwustronny wjazd/wyjazd obsługujący ruch towarowo – osobowy,
- od ulicy Białowieskiej będzie dwustronny wjazd/wyjazd obsługujący ruch towarowy.

W zamian za uzgodnione wjazdy/wyjazdy inwestor „Legnicka Development, SA” zobowiązany jest do przeprowadzenia następujących prac budowlanych:

- przebudowy obecnego prawostronnego zjazdu z ul. Legnickiej,
- przebudowy skrzyżowania ul. Legnickiej z Niedźwiedzią,
- przebudowy ul. Białowieskiej,
- przebudowy ul. Bystrzyckiej, która tak naprawdę polegać będzie min. na wybudowaniu znacznej części ulicy,
- modernizacji ul. Małopanewskiej.

Zdaniem inwestora koszt remontów i przebudowy infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych do nieruchomości (prace opisane powyżej) oraz zagospodarowania terenów zewnętrznych szacuje się w kwocie ok. 32 mln PLN.

Zdaniem autora operatu obecnie istniejący dostęp do wycenianej nieruchomości jest zły. Wiąże się to z tym, że jest on możliwy tylko z jednej strony i to w ograniczonym zakresie. Nieruchomość jest bardzo duża, rozciąga się pomiędzy czterema ulicami a wjechać na nią można tylko z ul. Legnickiej i to na bardzo krótkim odcinku. Biorąc pod uwagę sposób w jaki nieruchomość ta będzie wykorzystywana – centrum handlowo – usługowo – rekreacyjne układ ten jest bardzo niekorzystny. Istotne jest to, że nawet po kosztownej przebudowie dróg dojazdowych dostęp do działki poprawi się ale nadal nie będzie on zadowalający.

Poniższa dokumentacja zdjęciowa zrobiona w dniu oględzin tj. 16 października 2006r., najlepiej przedstawia stan techniczno-użytkowy nieruchomości. Jednocześnie pokazuje stan zaawansowania prac budowlanych.

Widok na nieruchomość od strony ul. Legnickiej:



Na zdjęciu pokazano główne wejście do centrum:



Widok na nieruchomość w kierunku ul. Bystrzyckiej. Po lewej stronie widoczne są zabudowania sklepu wielkopowierzchniowego:



Widok na nieruchomość od strony ul. Bystrzyckiej:



Widok na nieruchomość w kierunku ul. Legnickiej:



Na zdjęciach poniżej pokazano planowane wjazdy/wyjazdy na nieruchomość. Planowany wjazd/wyjazd dla obsługi ruchu towarowego od ul. Białowieskiej będzie przebiegał w miejscu wskazanym strzałką:



Planowany wjazd/wyjazd dla obsługi ruchu towarowego i częściowo osobowego od ul. Bystrzyckiej:



Poniżej pokazano obecnie istniejący prawostronny wjazd z ul. Legnickiej oraz dwustronny wjazd/wyjazd znajdujący się na skrzyżowaniu ul. Legnickiej z ul. Niedźwiedzią, które mają być w przyszłości przebudowane:

prawostronny zjazd



dwustronny wjazd/wyjazd



4 Sposób wyceny

4.1 Daty

1. Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
2. W dniu 23 czerwca 2006 roku Prezydent Wrocławia wypowiedział wysokość dotychczasowych opłat i zawiadomił o wysokości nowych.
3. Od nowych opłat użytkownik wieczysty odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego argumentując, iż operat, na podstawie którego wypowiedziano dotychczasowe opłaty jest niepoprawny. Kolegium uznało argumenty użytkownika, zobowiązując go jednocześnie do przedstawienia wykonanego na swoje zlecenie operatu w tej sprawie.

4. Ponieważ przedmiotem sporu jest wartość będąca podstawą wypowiedzenia opłat z dniem 23 czerwca 2006 r. nowy operat musi określać wartość również na dzień 23 czerwca 2006 r. W innym przypadku nie uzyskano by podstawy do rozstrzygnięcia sporu.
5. Data określenia stanu nieruchomości jest tożsama z datą określenia wartości. Jednocześnie należy stwierdzić, że przedmiotem wyceny jest sam grunt i że stan tego gruntu nie uległ zmianie od dnia 23 czerwca 2006 r. do chwili obecnej.

4.2 Obszar, powierzchnia

1. Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
2. W dniu 23 czerwca 2006 roku Prezydent Wrocławia wypowiedział wysokość dotychczasowych opłat i zawiadomił o wysokości nowych w zakresie jedynie części nieruchomości składającej się z trzech działek o powierzchni łącznej 20,0661 ha.
3. Przedmiotem sporu dotyczącego aktualizacji są jedynie te trzy działki, z tego powodu zleceniem wyceny objęto tylko te trzy działki. Wprawdzie w art. 77 ustawy mówi się o wycenie wartości nieruchomości, to jednak ze względu zarówno na zakres określony w zleceniu jak i na przedmiot sporu niniejszy operat obejmuje nie całą, a część nieruchomości składającej się z trzech działek o łącznej powierzchni 20,0661 ha.

4.3 Metoda wyceny – uzasadnienie przyjętego rodzaju wartości oraz podejścia i metody wyceny

1. Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
2. Dla tego celu należy określić wartość prawa własności samego gruntu stosując podejście porównawcze.
3. Wartość prawa własności winna się oprzeć na wartości nieruchomości uwzględniającej jej cechy oraz aktualnie kształtujące się ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.
4. W tym zakresie decydującym przepisem o sposobie wyceny jest §28 Rozporządzenia, który mówi, że:

§ 28. 1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. ... nie dotyczy.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

5. Dla spełnienia wymogów dotyczących celu wyceny, jak :

- cel wyceny (określenie wartości dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu),
- rodzaj i lokalizacja nieruchomości oraz funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- dostępne dane o cenach i czynszach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,

- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
 - aktualny stan prawny nieruchomości,
- wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano według zasad opisanych w:

Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

4.4 Wybór podejścia i metody wyceny

Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości został określony w rozporządzeniu (patrz pkt 2.14 b) w §28.

Zgodnie z tym przepisem dokonano wyceny podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zasady stosowania podejścia porównawczego określają §§ 4, 5 oraz 26 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 5. 1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust 2

2. Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.

Pod pojęciem nieruchomości podobnej rozumie się nieruchomość porównywalną z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Metoda korygowania ceny średniej polega na wycenie nieruchomości poprzez korektę ceny średniej ze zbioru transakcji.

4.5 Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Analizuje się rynek nieruchomości niezabudowanych w całym Wrocławiu – transakcje nieruchomości przedmiotu prawa własności przeznaczone pod usługi, handel, mieszkaniowo-usługowe, usługi cenotwórcze, rekreacja. W badanym okresie znaleziono wiele transakcji nieruchomości niezabudowanych.

4.5.1 Obszar badanego rynku.

Obszarem badania transakcji objęto całe miasto Wrocław. Dodatkowo w celu zbadania zachowań uczestników rynku nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości niezabudowanych przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w obrębach: Grabiszyn, Plac Grunwaldzki, Południe, Popowice, Stare Miasto..

4.5.2 Okres badania cen

W celu określenia zachowań na lokalnym rynku nieruchomości autor niniejszego opracowania dokonał badania transakcji jakie miały miejsce od 1 grudnia 2005 r. do chwili obecnej. Dane te zostały zgromadzone przy współpracy z rzeczoznawcami majątkowymi z terenu Wrocławia w bazie danych programu „WALOR®” systemu „PARTNER®” firmy PROnet z Katowic. W bazie tej zgromadzono już na przestrzeni dwóch lat 16000 transakcji, przy czym ilość ta ulega dynamicznym zmianom z uwagi na bieżące uzupełnianie związane ze stałym monitorowaniem rynku nieruchomości przez uczestników systemu. Stanowi więc doskonałą podstawę do analizowania lokalnych rynków nieruchomości i umożliwia ich pełną charakterystykę.

4.5.3 Warunki zawarcia transakcji.

W zbiorze dokumentów udostępnionych w katastrze stwierdzono występowanie kilku typów transakcji:

- transakcje o charakterze rynkowym powstałe w wyniku przetargu
- transakcje o charakterze rynkowym zawierane pomiędzy niezależnymi stronami transakcji
- transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze sobą
- transakcje dla poprawy zagospodarowania terenów sąsiednich
- transakcje darowizn.

Te trzy ostatnie typy transakcji nie były brane do analizy rynku. Dwa pierwsze wymienione typy transakcji oceniane były dodatkowo przez rzeczoznawcę w oparciu o treść umów sprzedaży i kwalifikowane do uwzględnienia w analizie rynku. Również z tych grup pominięto transakcje w których opisana cena sprzedaży (w wartości bezwzględnej i jako cena jednostkowa) rażąco odbiegała od pozostałych. Nie rozpoznano innych okoliczności zawieranych transakcji w szczególności nie rozpoznano czy ceny sprzedaży spisywane przez notariuszy były cenami faktycznie zapłaconymi. W tym zakresie wymóg rozpoznania warunków transakcji jest niemożliwy do spełnienia. Ostatecznie przyjęto, że ceny sprzedaży zapisane w aktach są cenami faktycznie zapłaconymi.

4.5.4 Prawdliwości

W badanym okresie zanotowano ogółem we Wrocławiu 148 transakcji nieruchomości niezabudowanych przedmiotu prawa własności. Ceny jednostkowe w tych transakcjach są bardzo zróżnicowane.

Poniżej podano wszystkie 148 transakcji. Dane pozwalające zidentyfikować nieruchomości są w egzemplarzu archiwalnym u autora operatu i będą udostępnione w sytuacjach prawem przewidzianych. **Tabela nr 1**

Data transakcji	Obręb	Nr działek	Powierzchnia działek	Cena działek	Cena 1 m ²
04-04-2006	Brochów		30888	4633200	150
30-03-2006	Gaj		2388	440000	184,25
10-02-2006	Gaj		38797	10948080	282,19
20-06-2006	Gaj		5604	1681120	299,99
21-07-2006	Gaj		9316	3700000	397,17
16-05-2006	Gaj		1975	928250	470
06-07-2006	Gaj		1100	544500	495
14-06-2006	Gaj		2111	1400000	663,19
10-08-2006	Gaj		1170	877500	750
16-02-2006	Grabiszyn		110	26670	242,45
31-08-2006	Jagodno		8431	843100	100,00
29-03-2006	Jagodno		11657	1223985	105,00
24-03-2006	Jagodno		22070	3023590	137,00
30-05-2006	Jagodno		23429	3460000	147,68
26-05-2006	Jagodno		10795	1975485	183,00
29-03-2006	Jagodno		1165,7	1223985	1050
24-03-2006	Jagodno		2207	3023590	1370
13-12-2005	Jerzmanowo		3054	1500	0,49
03-02-2006	Jerzmanowo		521	10000	19,19
14-07-2006	Jerzmanowo		4838	98000	20,26
08-05-2006	Jerzmanowo		3153	100000	31,72
28-03-2006	Jerzmanowo		1184	49000	41,39
30-08-2006	Jerzmanowo		8500	637500	75,00
14-03-2006	Jerzmanowo		1076	90000	83,64
19-01-2006	Karłowice		3873	167000	43,12
06-02-2006	Karłowice		1	85	85
27-01-2006	Karłowice		490	44652	91,13
09-06-2006	Karłowice		306	44042	143,93
28-12-2005	Karłowice		273	49410	180,99
19-07-2006	Karłowice		1545	640000	414,24
07-03-2006	Karłowice		530	280000	528,3
05-06-2006	Klecina		11489	1608460	140,00
03-01-2006	Klecina		920	140000	152,17
20-03-2006	Klecina		955	225000	235,6
30-08-2006	Klecina		29944	7450000	248,80
18-09-2006	Klecina		9702	3880800	400,00
08-03-2006	Kłokoczyce		1575	90000	57,14
08-02-2006	Kowale		41	3001,2	73,2
16-05-2006	Krzyki		66	7246,8	109,8
25-05-2006	Krzyki		114	22570	197,98
02-03-2006	Księża Małe		4467	1035451	231,8
29-06-2006	Księża Małe		332,221	100000	301
30-03-2006	Księża Wielkie		5396	952300	176,48
24-08-2006	Księża Wielkie		9793	1816683	185,51
24-08-2006	Księża Wielkie		9793	2240754	228,81
14-06-2006	Kuźniki		3000	732000	244
28-03-2006	Leśnica		1010	105500	104,46

17-03-2006	Lipa Piotrowska		2000	195000	97,5
09-03-2006	Marszowice		1600	90000	56,25
23-05-2006	Marszowice		1300	74000	56,92
15-02-2006	Maślice		36	4392	122
22-03-2006	Mokra		5325	143775	27
16-12-2005	Mokra		1389	60000	43,2
08-02-2006	Muchobór Wielki		409	33750	82,52
15-03-2006	Muchobór Wielki		8874	937511,7	105,65
14-02-2005	Muchobór Wielki		14262	1782750	125
29-12-2005	Muchobór Wielki		3470	719678	207,4
06-01-2006	Muchobór Wielki		797	200000	250,94
27-04-2006	Muchobór Wielki		13101	3446000	263,03
10-07-2006	Muchobór Wielki		13101	6929496	528,93
16-12-2005	Ołtaszyn		788	42705	54,19
16-12-2005	Ołtaszyn		2002	255000	127,37
09-12-2005	Ołtaszyn		732	105000	143,44
05-12-2005	Ołtaszyn		8900	1960000	220,22
13-03-2006	Ołtaszyn		2639	923650	350
27-06-2006	Ołtaszyn		36997	12948950	350,00
19-12-2005	Opatowice		23243	11621,5	0,5
10-04-2006	Oporów		4648	553880	119,17
09-03-2006	Oporów		6800	1428000	210
08-12-2005	Oporów		656	206000	314,02
29-05-2006	Osobowice		829	145000	174,91
20-12-2005	Osobowice		3024	645624	213,5
26-06-2006	Osobowice		2856	609756	213,5
16-05-2006	Osobowice		9400	2820000	300
16-05-2006	Osobowice		9400	2820000	300,00
26-07-2006	Osobowice		9400	3102000	330
12-12-2005	Partynice		565	101000	178,76
29-03-2006	Partynice		35	6405	183
25-01-2006	Partynice		24	5563,2	231,8
06-02-2006	Partynice		36	9442,8	262,3
30-12-2005	Partynice		3563	1320000	370,47
29-12-2005	Pilczyce		18	2613,24	145,18
31-03-2006	Pl. Grunwaldzki		1113	1110200	997,48
20-01-2006	Pl. Grunwaldzki		667	1956660	2933,52
22-02-2006	Pl. Grunwaldzki		1200	4514000	3761,67
22-05-2006	Pl. Grunwaldzki		1985	8784000	4425,19
24-04-2006	Pl. Grunwaldzki		1481	1854400	1252,13
30-12-2005	Pl. Grunwaldzki		27932	46635449	1669,61
23-03-2006	Polanowice		950	70000	73,68
03-03-2006	Polanowice		1512	150000	99,21
15-03-2006	Psie Pole		3128	200000	63,94
27-06-2006	Psie Pole		8978	810000	90,22
08-09-2005	Psie Pole		30000	2818200	93,94
29-03-2006	Psie Pole		29	2830,4	97,6
13-03-2006	Psie Pole		1060	115000	108,49
01-08-2006	Psie Pole		8799	1539825	175,00
06-06-2006	Psie Pole		2054	465000	226,39
20-07-2006	Psie Pole		9419	2350000	249,50
31-03-2006	Ratyn		1480	100000	67,57

10-08-2006	Ratyń		950	66500	70
07-03-2006	Różanka		143	15250	106,64
03-07-2006	Różanka		717	170000	237,1
07-03-2006	Sołtysowice		10376	963800	92,89
02-03-2006	Sołtysowice		1030	140000	135,92
11-03-2006	Sołtysowice		441	60000	136,05
21-03-2006	Sołtysowice		1315	240000	182,51
20-12-2005	Stabłowice		40	956,48	23,91
20-06-2006	Stabłowice		1407	110000	78,18
07-09-2006	Stabłowice		31315	2970102	94,85
29-03-2006	Stabłowice		299	29768	99,56
05-01-2006	Stabłowice		44	5002	113,68
07-06-2006	Stabłowice		850	100000	117,65
30-01-2006	Stabłowice		245	29000	118,37
21-06-2006	Stabłowice		937	115000	122,73
14-03-2006	Stabłowice		1249	175000	140,11
16-12-2005	Stabłowice		2032	300000	147,64
20-06-2006	Stabłowice		789	120000	152,09
26-06-2006	Stabłowice		787	120000	152,48
27-04-2006	Stabłowice		321	51000	158,88
19-12-2005	Stabłowice		801	135000	168,54
06-03-2006	Stabłowice		409	70000	171,15
28-12-2005	Stare Miasto		2787	1942240	696,89
26-04-2006	Stare Miasto		50	88000	1760
22-05-2006	Stare Miasto		4563	14274000	3128,21
28-03-2006	Strachocin		870	70000	80,46
10-04-2006	Strachocin		841	96715	115
27-04-2006	Strachocin		1282	164700	128,47
14-07-2005	Swojczyce		25767	138000	5,36
06-04-2006	Świniary		2000	50000	25
21-06-2006	Świniary		3406	100000	29,36
24-02-2006	Tarnogaj		119	25759,29	216,46
07-04-2006	Widawa		5199	4500	0,87
20-02-2006	Widawa		3475	30000	8,63
13-01-2006	Widawa		1163	75000	64,49
20-04-2006	Widawa		928	85000	91,59
11-03-2005	Wojnów		17473	292000	16,71
06-03-2006	Wojnów		408	40000	98,04
17-05-2006	Wojszyce		977	170000	174
06-01-2006	Wojszyce		1064	225000	211,47
26-05-2006	Wojszyce		76	18544	244
29-03-2006	Zacisze		12	1500	125
11-04-2006	Zakrzów		1078	22000	20,41
28-06-2006	Zakrzów		1194	167160	140
27-07-2006	Zakrzów		19223	4530000	235,66
06-03-2006	Zakrzów		1372	330000	240,52
16-06-2006	Zalesie		515	300000	582,52
21-03-2006	Złotniki		364	51000	140,11
09-05-2006	Żerniki		5094	183000	35,92

Pogrupowano transakcje według obrębów tj. lokalizacji ogólnej występowania nieruchomości której transakcja dotyczy. Poniżej przedstawiono obręby w których zanotowano transakcje i ich ilość:

Tabela nr 2

Obręb	Ilość transakcji
Brochów	1
Gaj	8
Grabiszyn	1
Jagodno	7
Jerzmanowo	7
Karłowice	7
Klecina	5
Kłokoczyce	1
Kowale	1
Krzyki	2
Księża Małe	2
Księża Wielkie	3
Kuźniki	1
Leśnica	1
Lipa Piotrowska	1
Marszowice	2
Maślice	1
Mokra	2
Muchobór Wielki	7
Ołtaszyn	6
Opatowice	1
Oporów	3
Osobowice	6
Partynice	5
Pilczyce	1
Pl. Grunwaldzki	6
Polanowice	2
Psie Pole	8
Ratyń	2
Różanka	2
Sołtysowice	4
Stabłowice	15
Stare Miasto	3
Strachocin	3
Swojczyce	1
Świniary	2
Tarnogaj	1
Widawa	4
Wojnów	2
Wojszyce	3
Zacisze	1
Zakrzów	4
Zalesie	1
Złotniki	1
Żerniki	1

Ilość obrębów ogółem – 45

Ilość obrębów w których wystąpiła tylko jedna transakcja – 16

Ilość obrębów w których wystąpiły dwie transakcje – 9

Ilość obrębów w których wystąpiły trzy transakcje – 5

Ilość obrębów w których wystąpiły cztery i więcej transakcji – 15

Najwięcej transakcji wystąpiło na Stabłowicach – 15

Najniższe transakcje wystąpiły na: Jerzmanowie – 0,49 zł/m² oraz Opatowcach – 0,50 zł/m².

Transakcja poniżej 1 zł/m² wystąpiła jeszcze w Widawie – 0,87 zł/m².

Najdroższa transakcja wystąpiła w obrębie Pl. Grunwaldzki: 4 425,19 zł/m².

Nie stwierdzono natomiast żadnej transakcji w obrębie Popowice tj w obrębie, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość, ani w obrębie Gądów Mały o bardzo podobnych walorach rynkowych.

Z uwagi na brak jakichkolwiek transakcji w obrębie Popowice i w Gądów Mały należy jednoznacznie stwierdzić, że wyceniana nieruchomość wykracza poza rynek transakcji nieruchomości gdyż jest ona mało podobna do zaistniałych transakcji. Zasadnicze różnice polegają na znacznie większej powierzchni (nieruchomość wyceniana ma 24,1090 ha wobec największej ze zbioru transakcji 3,8797 ha) różniące się o rząd wielkości oraz na położeniu które nie ma odniesienia w zbiorze transakcji.

Dopiero rozwiązanie problemu zniwelowania tych cech umożliwi poprawne wykonanie porównania i poprawne określenie najbardziej prawdopodobnej wartości. Jednocześnie ponieważ cecha fizyczna nieruchomości – wielkość – bardzo odbiega od wielkości nieruchomości będących przedmiotem transakcji, to wszelkie korekty z tego tytułu mogą być obciążone większym błędem niż przeciętne występujące w typowej procedurze przy określaniu wartości.

W analizowanych transakcjach zanotowano bardzo zróżnicowane ceny jednostkowe. Wstępna analiza wskazała, że transakcje z obrębów ścisłego centrum miasta tj. obrębów Starego Miasta i Placu Grunwaldzkiego mają najwyższe ceny jednostkowe. Niższy poziom cen zaobserwować można w obrębach bezpośrednio przylegających do tych centralnych. Im dalej od centrum miasta tym zaobserwowano niższe ceny jednostkowe.

4.5.5 Zaproponowany sposób określenia wartości

Dlatego w procesie wyceny nieruchomości przy ul. Legnickiej 58-60 zastosowano następującą procedurę:

Ceny transakcyjne skorygowano ze względu na:

- położenie
- wielkość

Do wyliczeń wartości wytypowano tylko transakcje nieruchomości o powierzchni większej niż 0,5 ha i posłużono się cenami skorygowanymi. Z uwagi na fakt że w ten sposób w obliczaniu wartości uwzględniono wielkość i lokalizację ogólną, w bezpośrednich wyliczeniach wartość jednostkową różnicowano już tylko w oparciu o:

- lokalizację szczegółową
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- uzbrojenie

4.5.6 Korekta cen nieruchomości ze względu na położenie w strefie cenowej

Poniżej pogrupowano nieruchomości będące przedmiotem transakcji w poszczególnych obrębach. Przeanalizowano obręby w których wystąpiło 4 i więcej transakcji. Wyniki podano w tabeli poniżej.

Tabela nr 3

Obręb	średnia cena 1 m²
Jerzmanowo	38,81
Gaj	442,72
Jagodno	441,81
Karłowice	212,39
Klecina	235,31
Muchobór Wielki	223,35
Ołtaszyn	207,54
Osobowice	246,38
Partynice	245,27
Pl. Grunwaldzki	2 506,60
Psie Pole	138,13
Sołtysowice	136,84
Stabłowice	123,99
Widawa	41,4
Zakrzów	159,15

Obręby te podzielono na pięć grup. Kryterium podziału była wysokość średniej ceny jednostkowej w poszczególnych obrębach:

I grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 0 do 99 zł/m²):

- Jerzmanowo - 38,81
- Widawa - 41,40

II grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 100 do 199 zł/m²):

- Stabłowice 123,99
- Sołtysowice 136,84
- Psie Pole 138,13
- Zakrzów 159,15

III grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 200 do 299 zł/m²):

- Ołtaszyn 207,54
- Karłowice 212,39
- Muchobór Wielki 223,35
- Klecina 235,31
- Partynice 245,27
- Osobowice 246,38

IV grupa (przedział średniej ceny jednostkowej powyżej 300 zł/m²):

- Jagodno 441,81
- Gaj 442,72

Do V grupy przypisano jedynie Pl. Grunwaldzki gdyż średnia cen jednostkowych zdecydowanie odbiega od tych które wystąpiły we wcześniejszych grupach i wynosi:

- Pl. Grunwaldzki 2 506,60

Do poszczególnych grup dołączono obręby w których wystąpiły od jednej do trzech transakcji. Ostatecznie powstały następujące grupy:

I grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 0 do 99 zł/m²):

- Opatowice 0,50
- Swojczyce 5,36
- Świniary 27,18
- Mokra 35,10
- Żerniki 35,92
- Jerzmanowo 38,81
- Widawa 41,40
- Marszowice 56,59
- Kłokoczyce 57,14
- Wojnow 57,38
- Ratyń 68,79
- Kowale 73,20
- Polanowice 86,45
- Lipa Piotrowska 97,50

II grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 100 do 199 zł/m²):

- Leśnica 104,46
- Strachocin 107,98
- Maślice 122,00
- Stabłowice 123,99
- Zacisze 125,00
- Sołtysowice 136,84
- Psie Pole 138,13
- Złotniki 140,11
- Pilczyce 145,18
- Brochów 150,00
- Krzyki 153,89
- Zakrzów 159,15
- Różanka 171,87
- Księżę Wielkie 196,93

III grupa (przedział średniej ceny jednostkowej od 200 do 299 zł/m²):

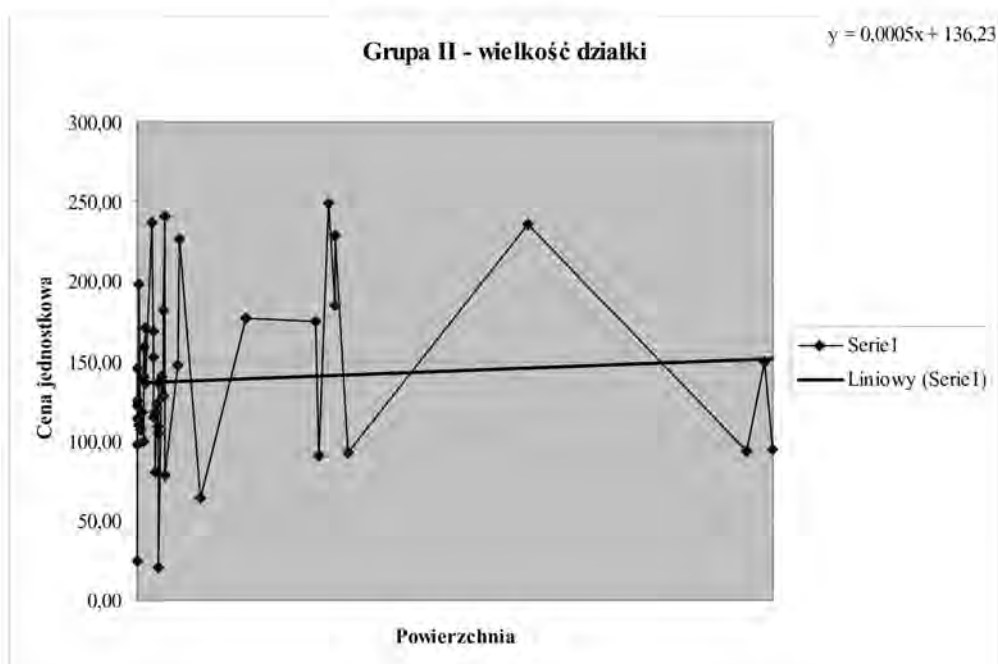
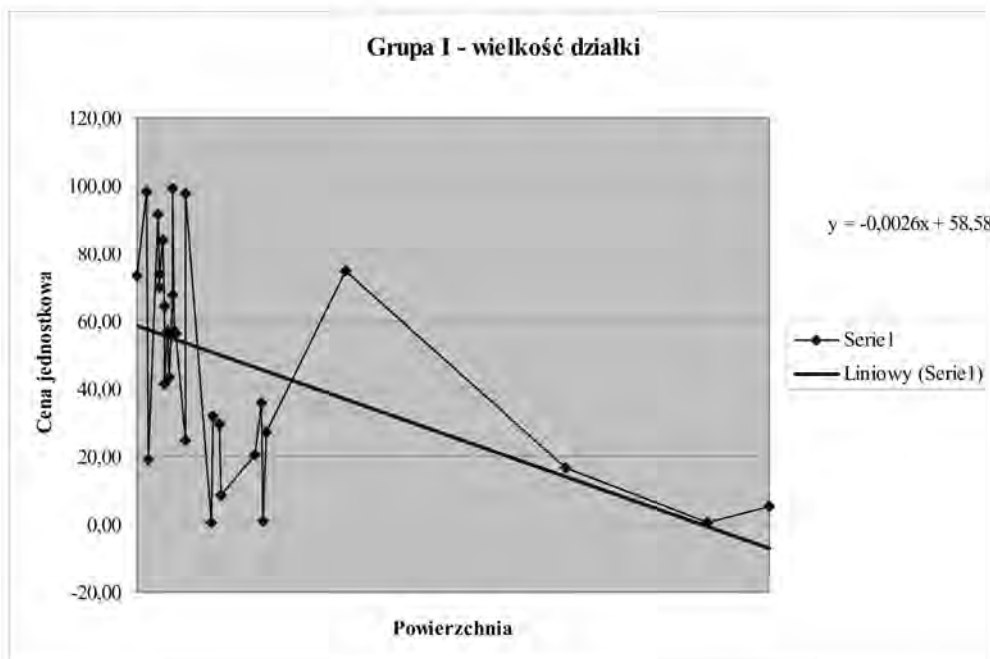
- Oltaszyn 207,54
- Wojszyce 209,82
- Karłowice 212,39
- Oporów 214,40
- Tarnogaj 216,46
- Muchobór Wielki 223,35
- Klecina 235,31
- Grabiszyn 242,45
- Kuźniki 244,00
- Partynice 245,27
- Osobowice 246,38
- Księżę Małe 266,40

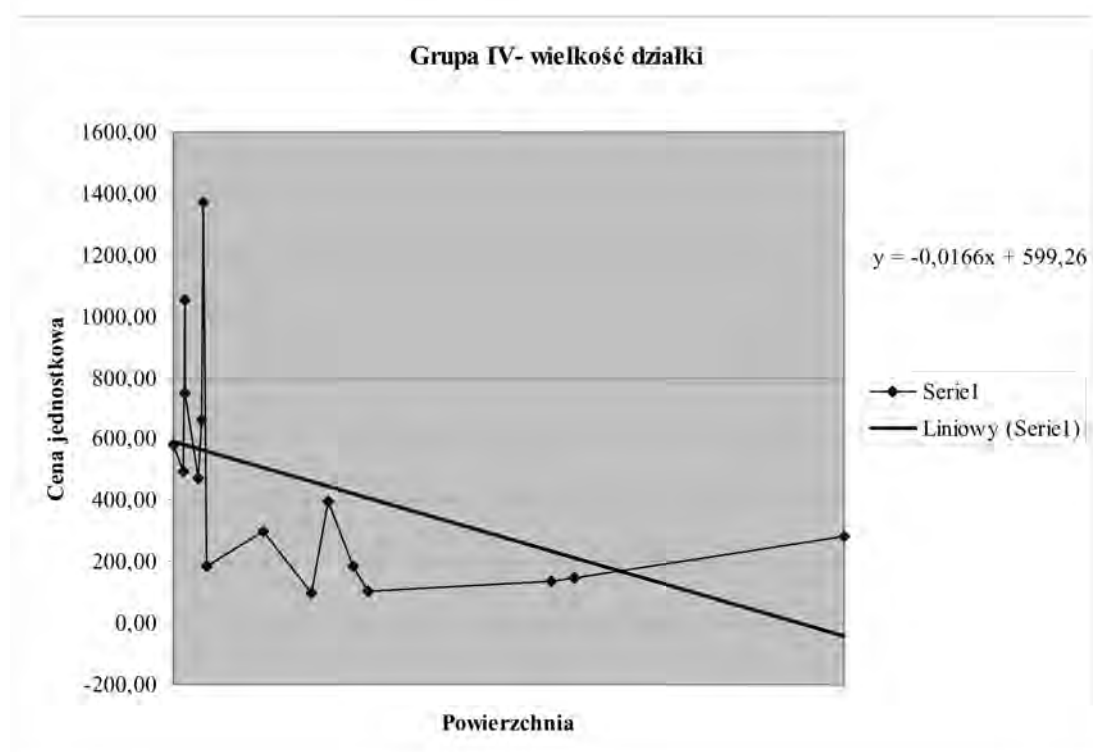
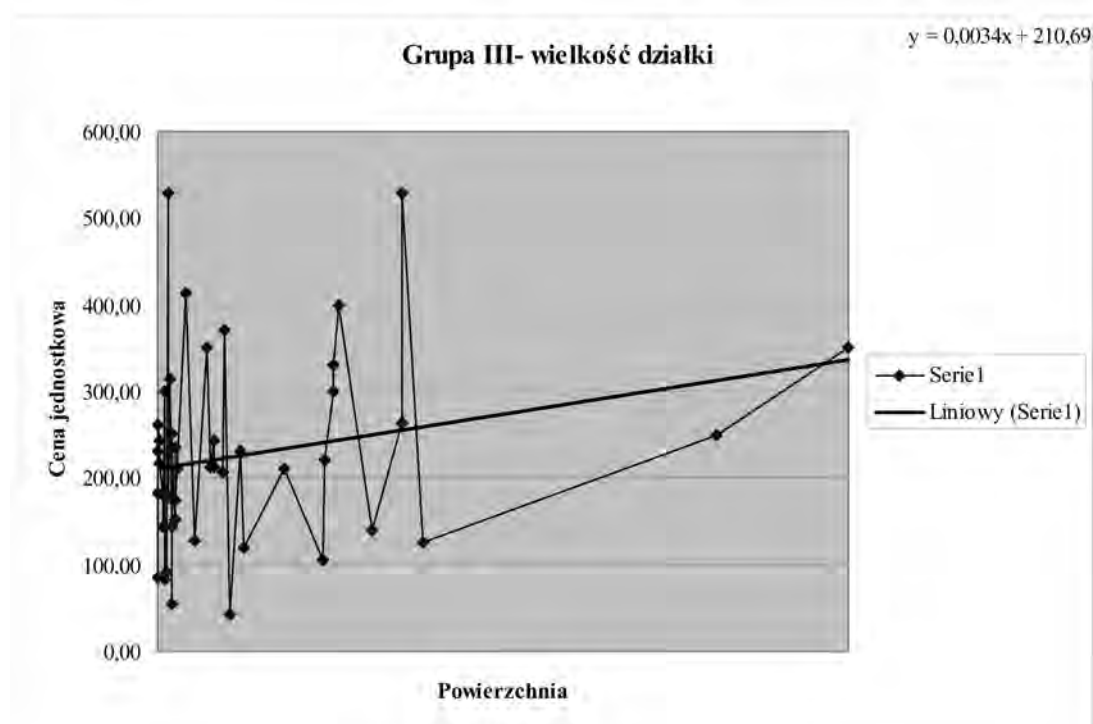
IV grupa (średnie ceny jednostkowej powyżej 300 zł/m²):

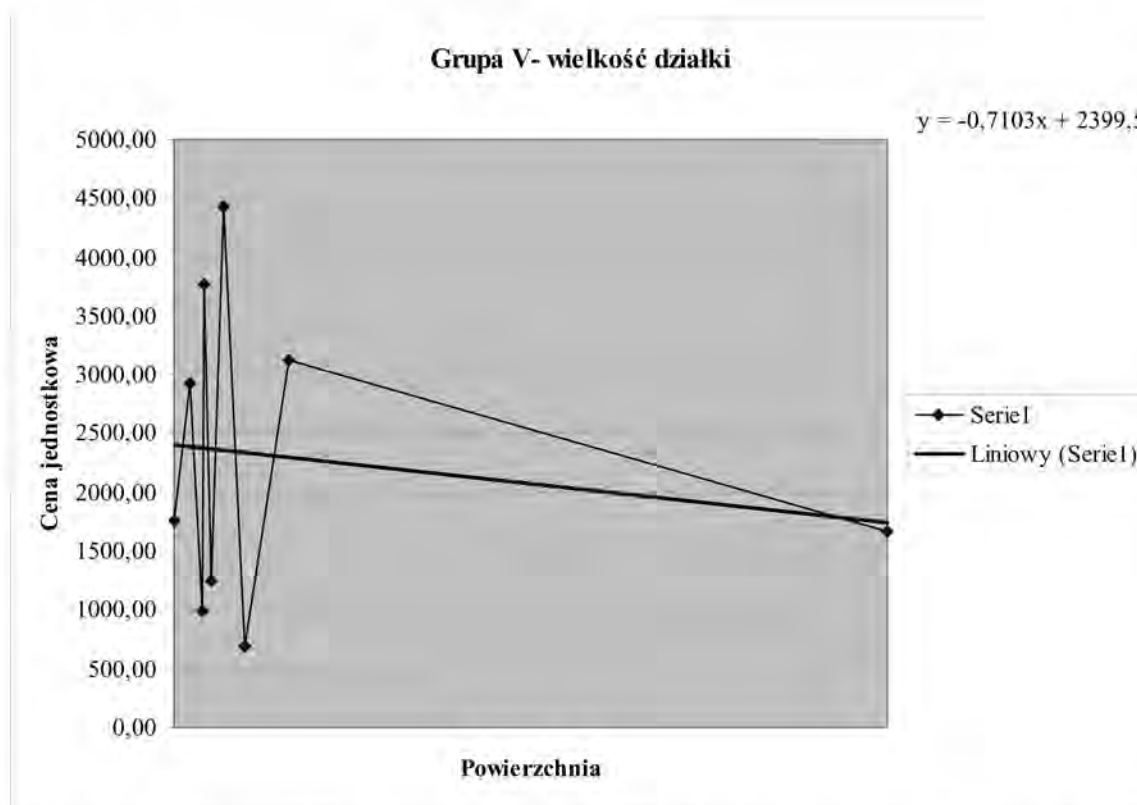
- Jagodno 441,81

- Gaj 442,72
 - Zalesie 582,52
- V grupa (średnie ceny jednostkowej powyżej 600 zł/m²):
- Stare Miasto 1861,70
 - Pl. Grunwaldzki 2506,60

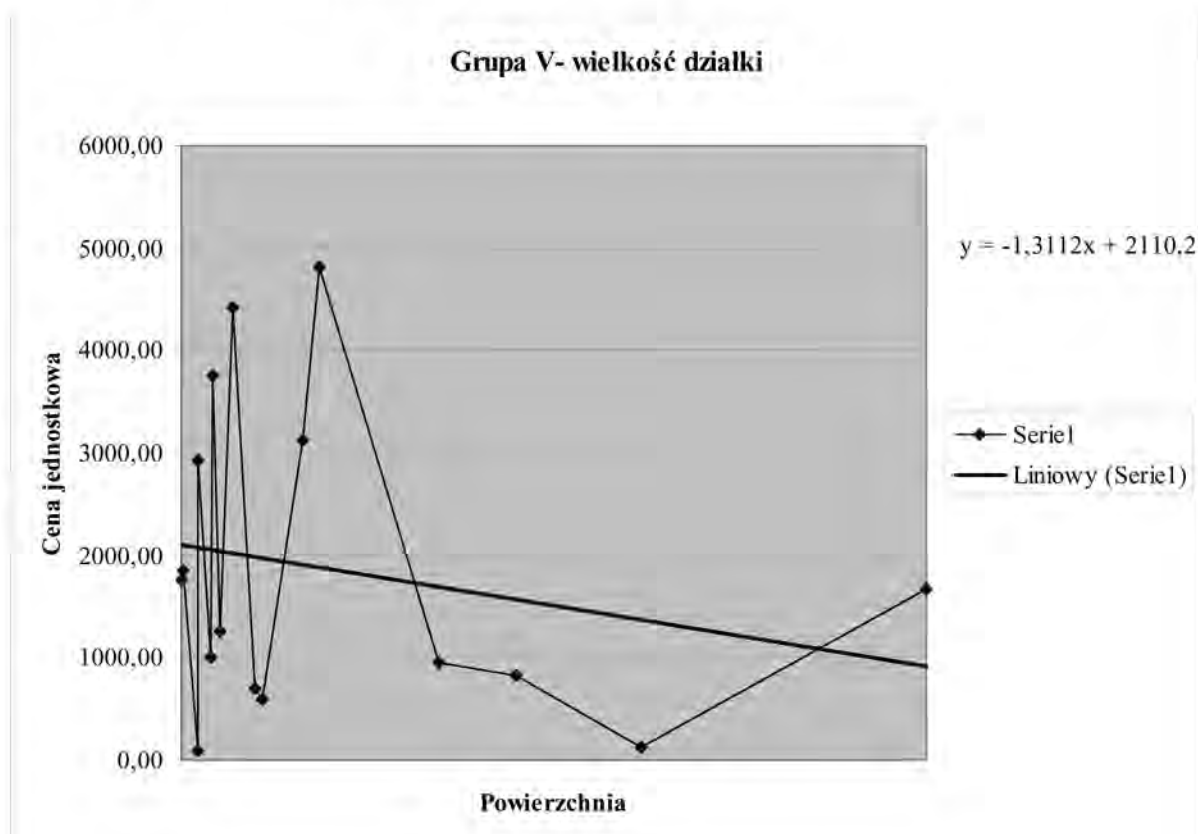
Poniżej przedstawiono wykresy dla poszczególnych grup pokazujące zależność pomiędzy wielkością działki a ceną jednostkową.





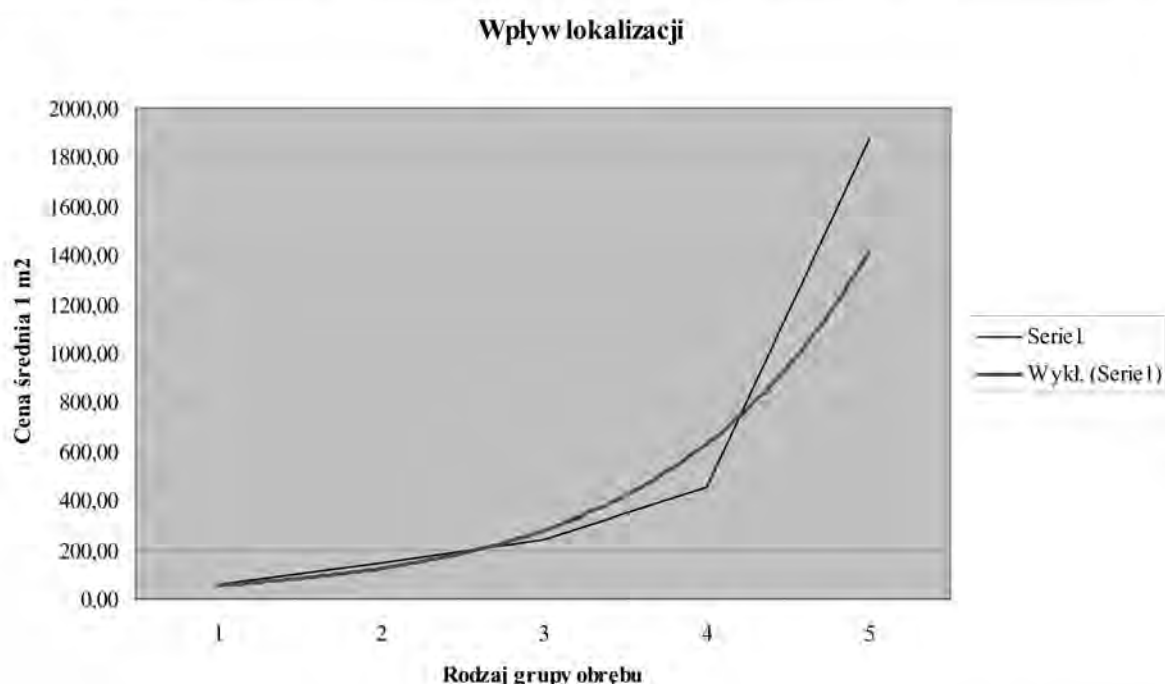


Ponieważ liczba transakcji w grupie V jest dość mała przeprowadzono dla niej dodatkową analizę z uwzględnieniem cen jednostkowych obrotu prawem użytkowania wieczystego gruntu. Również po uwzględnieniu tych transakcji tendencja spadku wartości wraz ze wzrostem powierzchni utrzymała się.



Jak można zaobserwować wniosek że cena jednostkowa gruntu maleje odwrotnie proporcjonalnie do powierzchni nie jest prawidłowy. Taką tendencję można zauważyć w zbiorze transakcji gruntami o niskich wartościach oraz w zbiorach gruntami cennymi i bardzo cennymi.

Zbadanie relacji zmiany cen jednostkowych w zależności od lokalizacji ogólnej. Jak wcześniej zauważono można w obszarze miasta Wrocławia zdecydowanie wyodrębnić 5 grup cenowych nieruchomości. Zbadano relacje pomiędzy tymi grupami. Przedstawiono to na wykresie poniżej:



Wyceniana nieruchomość jest położona w obrębie Popowice który (pomimo braku transakcji w tym obrębie) zakwalifikowano do grupy IV.

Na podstawie tego określono relacje i wskaźniki przeliczeniowe dla poszczególnych grup względem grupy IV. Przedstawiono to w tabeli poniżej:

Tabela nr 4

Grupa cenowa	średnie ceny w grupie	przelicznik
I	56,82	7,94
II	143,69	3,14
III	239,64	1,88
IV	451,06	1
V	1876,12	0,24

4.5.7 Korekta cen jednostkowych ze względu na wielkość

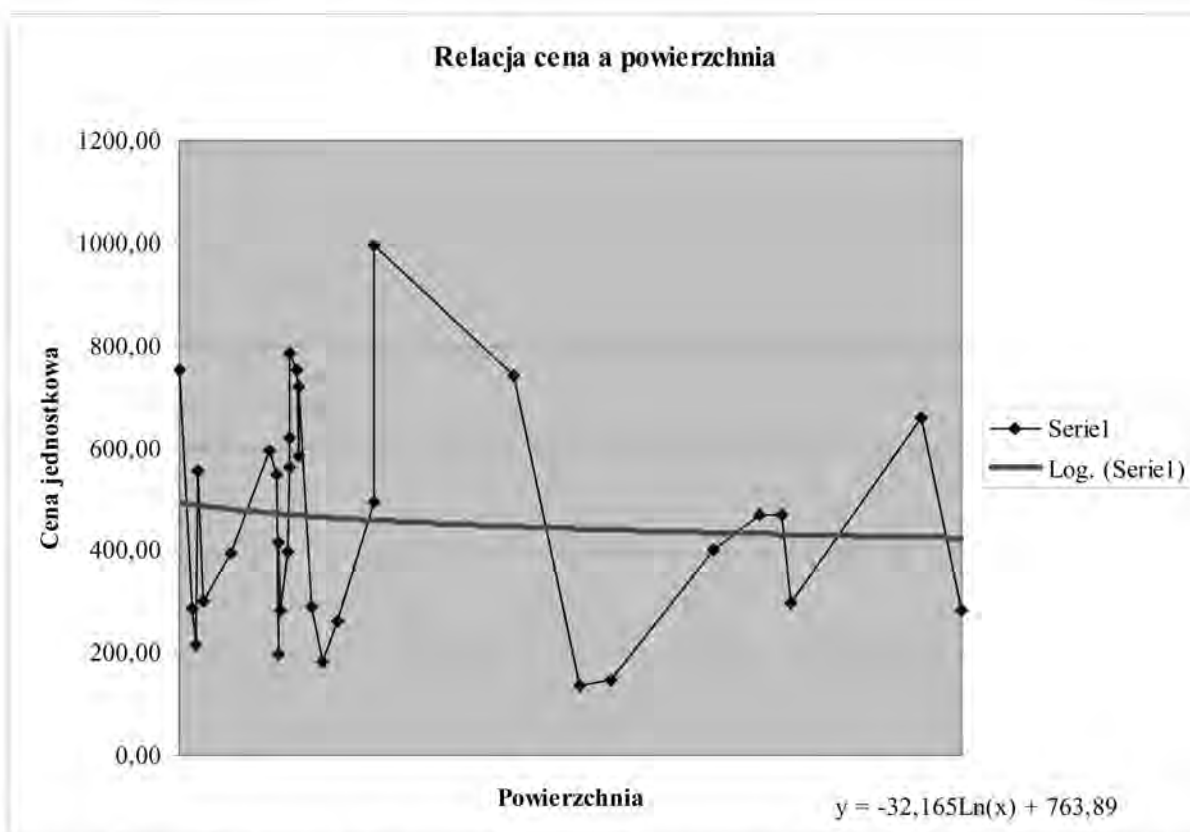
Ponieważ relacje pomiędzy wielkością działki a ceną jednostkową są różne w każdej grupie cenowej zbadano taką relację w transakcjach wybranych do bezpośredniego porównania tj. transakcji nieruchomości o powierzchni większej od 0,5 ha.

Transakcje te zestawiono w tabeli poniżej: **Tabela nr 5**

Data transakcji	Obręb	Nr działek	Pow. działek	Cena działek	Cena 1 m ²	Cena 1 m ² po korekcie ze względu na położenie ogólne
09-05-2006	Żerniki		5094	183000	35,92	285,20
22-03-2006	Mokra		5325	143775	27	214,38
30-08-2006	Jerzmanowo		8500	637500	75,00	595,50
30-03-2006	Księża Wielkie		5396	952300	176,48	554,15
01-08-2006	Psie Pole		8799	1539825	175,00	549,50
27-06-2006	Psie Pole		8978	810000	90,22	283,29
20-07-2006	Psie Pole		9419	2350000	249,50	783,42
24-08-2006	Księża Wielkie		9793	1816683	185,51	582,50
24-08-2006	Księża Wielkie		9793	2240754	228,81	718,46
07-03-2006	Sołtysowice		10376	963800	92,89	291,67
27-07-2006	Zakrzów		19223	4530000	235,66	739,96
04-04-2006	Brochów		30888	4633200	150	471,00
07-09-2006	Stabłowice		31315	2970102	94,85	297,82
09-03-2006	Oporów		6800	1428000	210	394,80
15-03-2006	Muchobór Wielki		8874	937511,7	105,65	198,62
05-12-2005	Ołtaszyn		8900	1960000	220,22	414,01
16-05-2006	Osobowice		9400	2820000	300	564,00
26-07-2006	Osobowice		9400	3102000	330	620,40
18-09-2006	Klecina		9702	3880800	400,00	752,00
05-06-2006	Klecina		11489	1608460	140,00	263,20
27-04-2006	Muchobór Wielki		13101	3446000	263,03	494,50
10-07-2006	Muchobór Wielki		13101	6929496	528,93	994,39
30-08-2006	Klecina		29944	7450000	248,80	467,74
27-06-2006	Ołtaszyn		36997	12948950	350,00	658,00
20-06-2006	Gaj		5604	1681120	299,99	299,99
21-07-2006	Gaj		9316	3700000	397,17	397,17
26-05-2006	Jagodno		10795	1975485	183,00	183,00
24-03-2006	Jagodno		22070	3023590	137,00	137,00
30-05-2006	Jagodno		23429	3460000	147,68	147,68
10-02-2006	Gaj		38797	10948080	282,19	282,19
22-05-2006	Stare Miasto		4563	14274000	3128,21	750,77
30-12-2005	Pl. Grunwaldzki		27932	46635449	1669,61	400,71

Cena jednostkowa					
średnia	462,09	maksym	994,39	minim	137
wskaźnik		maks/śr	2,15	min/msr	0,30

Relację pomiędzy powierzchnią a ceną jednostkową przedstawiono na wykresie:



Wprowadzono linię trendu oraz wyliczono równanie trendu. Najlepiej trend ten opisuje krzywa logarytmiczna.

Zgodnie z tym równaniem skorygowano ceny ze względu na wielkość działek. Wielkość korekty wyliczono według wzoru $K_i = -32,165 * \ln(200661 - X_i) + (763,89 - \text{średnia ze zbioru})$

W zbiorze tym X_i oznacza powierzchnię i-tej transakcji

200661 jest powierzchnią wycenianej części nieruchomości

średnia cena ze zbioru po korekcie z tytułu lokalizacji wynosi 462,09

Poniżej przedstawiono wyniki tych obliczeń:

Tabela nr 6

Data transakcji	Obręb	Pow. działek	Cena działek	Cena 1 m ²	Po skorygowaniu położenia	Korekta do wielkości	Po skorygowaniu wielkości
09-05-2006	Żerniki	5094	183000	35,92	285,20	-90,09	195,11
22-03-2006	Mokra	5325	143775	27	214,38	-90,05	124,33
30-08-2006	Jerzmanowo	8500	637500	75,00	595,50	-89,52	505,98
30-03-2006	Książ Wielkie	5396	952300	176,48	554,15	-90,04	464,11
01-08-2006	Psie Pole	8799	1539825	175,00	549,50	-89,47	460,03
27-06-2006	Psie Pole	8978	810000	90,22	283,29	-89,44	193,85
20-07-2006	Psie Pole	9419	2350000	249,50	783,42	-89,37	694,05
24-08-2006	Książ Wielkie	9793	1816683	185,51	582,50	-89,31	493,19
24-08-2006	Książ Wielkie	9793	2240754	228,81	718,46	-89,31	629,15
07-03-2006	Sołtysowice	10376	963800	92,89	291,67	-89,21	202,46
27-07-2006	Zakrzów	19223	4530000	235,66	739,96	-87,68	652,28
04-04-2006	Brochów	30888	4633200	150	471,00	-85,54	385,46
07-09-2006	Stąblowice	31315	2970102	94,85	297,82	-85,46	212,36
09-03-2006	Oporów	6800	1428000	210	394,80	-89,81	304,99

15-03-2006	Muchobór Wielki	8874	937511,7	105,65	198,62	-89,46	109,16
05-12-2005	Ołtaszyn	8900	1960000	220,22	414,01	-89,46	324,55
16-05-2006	Osobowice	9400	2820000	300	564,00	-89,37	474,63
26-07-2006	Osobowice	9400	3102000	330	620,40	-89,37	531,03
18-09-2006	Klecina	9702	3880800	400,00	752,00	-89,32	662,68
05-06-2006	Klecina	11489	1608460	140,00	263,20	-89,02	174,18
27-04-2006	Muchobór Wielki	13101	3446000	263,03	494,50	-88,74	405,76
10-07-2006	Muchobór Wielki	13101	6929496	528,93	994,39	-88,74	905,65
30-08-2006	Klecina	29944	7450000	248,80	467,74	-85,72	382,02
27-06-2006	Ołtaszyn	36997	12948950	350,00	658,00	-84,36	573,64
20-06-2006	Gaj	5604	1681120	299,99	299,99	-90,00	209,99
21-07-2006	Gaj	9316	3700000	397,17	397,17	-89,39	307,78
26-05-2006	Jagodno	10795	1975485	183,00	183,00	-89,14	93,86
24-03-2006	Jagodno	22070	3023590	137,00	137,00	-87,17	49,83
30-05-2006	Jagodno	23429	3460000	147,68	147,68	-86,92	60,76
10-02-2006	Gaj	38797	10948080	282,19	282,19	-84,00	198,19
22-05-2006	Stare Miasto	4563	14274000	3128,21	750,77	-90,17	660,60
30-12-2005	Pl. Grunwaldzki	27932	46635449	1669,61	400,71	-86,09	314,62

Cena jednostkowa					
średnia	373,63	maksym	905,65	minim	49,83
wskaźnik		maks/sr	2,42	min/msr	0,13

4.6 Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem.

4.6.1 Wybór transakcji do porównania

Wybrano nieruchomości użyte do bezpośredniego porównania. Jako wyjściowe przyjęto nieruchomości wykazane w tabeli 6. Z tabeli tej usunięto nieruchomości o cenach znacząco odstających od średniej. Usunięto dane dotyczące 5-ciu transakcji. Nieruchomości zestawiono do bezpośredniego porównania zestawiono w tabeli nr 7:

Data transakcji	Obręb	Pow. działek	Cena działek	Cena 1 m2	Po skorygowaniu położenia	Korekta do wielkości	Po skorygowaniu wielkości
09-05-2006	Żerniki	5094	183000	35,92	285,20	-90,09	195,11
22-03-2006	Mokra	5325	143775	27	214,38	-90,05	124,33
30-08-2006	Jerzmanowo	8500	637500	75,00	595,50	-89,52	505,98
30-03-2006	Księżę Wielkie	5396	952300	176,48	554,15	-90,04	464,11
01-08-2006	Psie Pole	8799	1539825	175,00	549,50	-89,47	460,03
27-06-2006	Psie Pole	8978	810000	90,22	283,29	-89,44	193,85
20-07-2006	Psie Pole	9419	2350000	249,50	783,42	-89,37	694,05
24-08-2006	Księżę Wielkie	9793	1816683	185,51	582,50	-89,31	493,19
24-08-2006	Księżę Wielkie	9793	2240754	228,81	718,46	-89,31	629,15
07-03-2006	Sołtysowice	10376	963800	92,89	291,67	-89,21	202,46
27-07-2006	Zakrzów	19223	4530000	235,66	739,96	-87,68	652,28
04-04-2006	Brochów	30888	4633200	150	471,00	-85,54	385,46
07-09-2006	Stabłowice	31315	2970102	94,85	297,82	-85,46	212,36
09-03-2006	Oporów	6800	1428000	210	394,80	-89,81	304,99
15-03-2006	Muchobór Wielki	8874	937511,7	105,65	198,62	-89,46	109,16
05-12-2005	Ołtaszyn	8900	1960000	220,22	414,01	-89,46	324,55
16-05-2006	Osobowice	9400	2820000	300	564,00	-89,37	474,63
26-07-2006	Osobowice	9400	3102000	330	620,40	-89,37	531,03

18-09-2006	Klecina	9702	3880800	400,00	752,00	-89,32	662,68
05-06-2006	Klecina	11489	1608460	140,00	263,20	-89,02	174,18
30-08-2006	Klecina	29944	7450000	248,80	467,74	-85,72	382,02
27-06-2006	Ołtaszyn	36997	12948950	350,00	658,00	-84,36	573,64
20-06-2006	Gaj	5604	1681120	299,99	299,99	-90,00	209,99
21-07-2006	Gaj	9316	3700000	397,17	397,17	-89,39	307,78
10-02-2006	Gaj	38797	10948080	282,19	282,19	-84,00	198,19
22-05-2006	Stare Miasto	4563	14274000	3128,21	750,77	-90,17	660,60
30-12-2005	Pl. Grunwaldzki	27932	46635449	1669,61	400,71	-86,09	314,62

Cena jednostkowa					
średnia	386,68	maksym	694,05	minim	109,16
wskaźnik		maks/śr	1,79	min/msr	0,28

4.6.2 Atrybuty porównawcze

Jako jednostkę porównawczą przyjmuje się 1 m² powierzchni gruntu. Katalog podstawowych cech wymagających uwzględnienia w wyliczeniu wartości obejmuje:

- rodzaj nieruchomości
- położenie
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- sposób użytkowania
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej rozumiany jako uzbrojenie
- stan nieruchomości
- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami

Rodzaj nieruchomości i aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami zostały uwzględnione poprzez dobór transakcji nieruchomości. Sposób użytkowania i nie ma wpływu na wartość dla aktualizacji. Stan nieruchomości należy roznieć jako zalety i wady wynikające ze stanu prawnego i fizycznego nieruchomości. Stan prawny jest uporządkowany a stan fizyczny uwzględniony jest poprzez przeznaczenie i stopień wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej. Odrębne znaczenie ma jeszcze lokalizacja szczegółowa.

Zatem wartość określa się jedynie poprzez porównanie przeznaczenia, wyposażenia w urządzenie infrastruktury technicznej oraz lokalizacji szczegółowej.

Skalowanie cech:

Lokalizacja szczegółowa waga cechy 40% – 6 najlepsza 1 najgorsza cyfry 2, 3, 4, 5, to wielkości pośrednie.

Przeznaczenie waga cechy 30%: najlepsze handel lub mieszkaniowo usługowe, przeciętne usługi, usługi-handel, rekreacja usługi centrotwórcze, najslabsze brak przeznaczenie.

Uzbrojenie waga cechy 30%: najlepsze – działki uzbrojone, średnie grunt nieuzbrojony leżący w strefie zainwestowania miejskiego, najgorszy nieruchomości nieuzbrojone leżące poza obszarem zainwestowania miejskiego.

4.6.3 Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej

Lokalizację szczegółową określa się cyfrą 4. Wynika to z następujących przesłanek:

Położenie przy głównej ulicy. - zaleta

Położenie w bezpośredniej bliskości dużego osiedla mieszkaniowego, - zaleta

Dostęp do nieruchomości z jej najwęższego boku (w odróżnieniu choćby od takiej lokalizacji jak Astra). - wada

Wymagane bardzo duże nakłady użytkownika w celu przebudowy układu komunikacyjnego, wada

Przeznaczenie określa się jako średnie

Uzbrojenie terenu określa się jako średnie

Ponieważ transakcje użyte do porównania obejmują zakres czasowy zarówno przed jak i po dacie określenia wartości nie korygowano ich ze względu na upływ czasu.

4.6.4 Wyliczenie wartości

Dokonano tabelarycznie:

Legnicka 58-60

Powierzchnia gruntu

200 661 m²

Cecha	Waga	Przedział zmienności		Cecha	Wartość cechy	Waga * wartość
Lokalizacja szczegółowa	40%	0,28	1,79	4	1,16	0,46
Przeznaczenie	30%	0,28	1,79	średnie	1	0,30
Uzbrojenie	30%	0,28	1,79	średnie	1	0,30
Współczynnik	1					1,06
Średnia cena 1 m ²	410	zł/m ²				
Wartość	82 271 000	zł				

Wartość = 82 271 000 zł

Transakcje użyte do porównania zawarte zostały po dniu 1 grudnia 2005 roku a przyjęte ceny są cenami brutto.

5 Klauzule

5.1 Klauzula publikacji i wykorzystania

- Operat powyższy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Operatu tego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Niniejsze opracowanie stanowiące spójną całość wykorzystane może być wyłącznie do celu, któremu ma służyć.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Ważny jest tylko oryginał operatu.

5.2 Klauzule inne

- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
- Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa
- Zgodnie z wymogiem art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca sporządził wyciąg z operatu do wiadomości właściwego organu prowadzącego kataster nieruchomości.

6 Załączniki

Dla przejrzystości operatu w jego tekście zamiast odrębnych załączników zamieszczono treści dokumentów źródłowych, dokładnie opisaną księgę wieczystą według stanu z dnia 23 czerwca 2006 r., mapy, plany, dokumentację zdjęciową. Dodatkowo załączono następujące załączniki:

- wypis z rejestru gruntów działek 1/6, 1/11, 1/12 AM-17 obręb Popowice
- mapę ewidencyjną działek 1/6, 1/11, 1/12 AM-17 obręb Popowice

opracował:

OCTAVA NFI S.A.

ul. Prosta 69
00-838 Warszawa
www.octava.com.pl