



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA
w 2007 roku**

Warszawa, 5 czerwca 2008 r.

ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU ROCZNEGO

Raport roczny został przygotowany w oparciu o wymagania rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1744) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.),
- rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1743),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

BBI Development NFI SA sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe z dniem 1 stycznia 2007 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia Funduszu z dnia 7 grudnia 2006 r.

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2007 r. i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 r. oraz na dzień 31 grudnia 2006 r. i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2007 r. przez Narodowy Bank Polski (3,5820 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 252/A/NBP/2007 z dnia 31.12.2007 r.
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego (3,7768 zł / EURO).
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2006 r. przez Narodowy Bank Polski (3,8312 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 252/A/NBP/2006 z dnia 29.12.2006 r.
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego (3,8991 zł / EURO).

Struktura i działalność Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

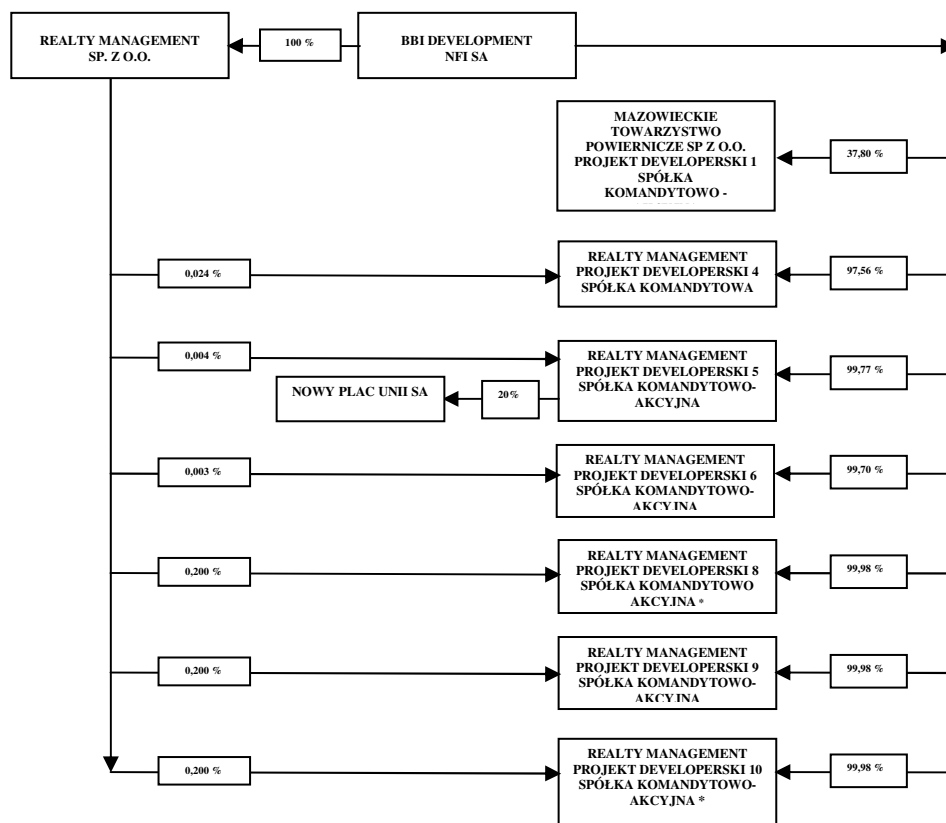
Dominującą spółką Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) jest BBI Development NFI SA („Spółka”, „podmiot dominujący”). Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000033065 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, Oddział Spółki w Poznaniu.

Strukturę Grupy oraz udział Spółki w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 31 grudnia 2007 roku prezentuje poniższa tabela.

Podmiot	Zakres działalności	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne			
Realty Management Sp.z o.o.	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości , działalność holdingów	100%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 4 Spółka komandytowa	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,5854%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,776%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,703%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,98%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,98%	Pełna
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,98%	Pełna
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowa-akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	37,80%	Proporcjonalna
Nowy Plac Unii Spółka Akcyjna	Budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	20% *	Pełna

* - za pośrednictwem spółki Projekt Developerski 5

Według stanu na 31 grudnia 2007 r., spółka BBI Development NFI SA posiadała również 37,80% udziału w kapitale spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna.



1. Opis istotnych dokonań i niepowodzeń wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zdarzenia:

EMISJA AKCJI SERII C

W dniu 25 stycznia 2007 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development NFI, które podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o 11.421.766,00 zł w drodze emisji 114.217.660 akcji zwykłych serii C o wartości nominalnej 0,10 zł i cenie emisyjnej 0,50 zł z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy, ustalenia dnia prawa poboru na dzień 16 lutego 2007 roku oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki i wprowadzenia akcji zwykłych na okaziciela serii C, praw do akcji serii C i praw poboru akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 5 czerwca 2007 r. BBI Development NFI SA otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 4 czerwca 2007 roku, o rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę 11.421.766,00 złotych.

EMISJA AKCJI SERII G

W dniu 12 grudnia 2007 roku Zarząd Funduszu, po zapoznaniu się z treścią uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii G, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Cena emisyjna akcji serii G została ustalona na 1,43 zł.

W dniu 24 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 stycznia 2008 roku o rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę 1.730.000 złotych.

Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 17.300.000 zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 złoty każda, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego. Po rejestracji podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym, kapitał zakładowy Funduszu obecnie wynosi 24.573.532 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcje zwykłe na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

dających prawo do 245.735.320 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

ZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT NFI SA

W dniu 21 czerwca 2007 r. rozpoczęło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, na którym ogłoszono przerwę w obradach do dnia 2 lipca 2007 r.. Po przerwie ZWZ Funduszu zatwierdziło:

- sprawozdanie Zarządu BBI Development NFI SA na temat działalności Spółki w okresie objętym raportem rocznym od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego;
- sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej BBI Development NFI SA w 2006 roku oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny: sprawozdania finansowego Funduszu za rok 2006, sprawozdania Zarządu BBI Development NFI SA na temat działalności Spółki w okresie objętym raportem rocznym od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego i wniosku Zarządu Funduszu dot. podziału wypracowanego w roku obrotowym 2006 zrealizowanego zysku netto.;
- sprawozdanie finansowe Funduszu za rok 2006.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie:

- postanowiło przeznaczyć zrealizowany zysk netto w wysokości 3.566 tys. zł na: pokrycie zrealizowanej straty netto z roku 2005 w kwocie 3.230 tys. zł ; pozostałą część zrealizowanego zysku netto w kwocie 336 tys. zł na kapitał zapasowy Funduszu;
- udzieliło absolutorium pp. Dawidowi Sukaczowi, Mariuszowi Obszańskiemu, Radosławowi Świątkowskiemu, Piotrowi Litwińskiemu - z wykonania przez nich obowiązków członków Zarządu Funduszu w okresie pełnienia tych funkcji w roku obrotowym 2006;
- udzieliło absolutorium: pp. Piotrowi Karmelicie, Radosławowi Świątkowskiemu, Grzegorzowi Maj, Grzegorzowi Gońdzie, Edwardowi Kozickiemu, Markowi Bryx, Włodzimierzowi Głowackiemu, Ewarystowi Zagajewskiemu, Małgorzacie Cieślak, Michałowi Kurzyńskiemu, Pawłowi Turno, Januszowi Samelak - z wykonania przez nich obowiązków członków Rady Nadzorczej BBI Development NFI SA w okresie pełnienia tych funkcji w roku obrotowym 2006;
- powołało na kolejną kadencję Radę Nadzorczą Funduszu w niezmienionym składzie oraz ustaliło wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej V kadencji;
- przyjęło zmianę w Art. 21 oraz Art. 9 Statutu Funduszu;
- podjęło uchwałę podwyższenie wartości istniejącego Programu Emisji Obligacji do wartości 110.000.000 zł ;
- podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kluczowych menedżerów, emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru.

W Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Funduszu uczestniczyło 3 akcjonariuszy, którym łącznie z posiadanych akcji przysługiwało 77.180.138 głosów, w tym 2 akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na tym Zgromadzeniu:

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym
BB Investment sp. z o.o.	61.770.598	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	6,74%

POWOŁANIE SPÓŁEK CELOWYCH ORAZ PODPISANIE UMÓW PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 4 Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 4)

W dniu 15 stycznia 2007 roku BBI Development NFI SA otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 stycznia 2007 roku, o wpisie do KRS spółki Projekt Developerski 4.

W dniu 29 stycznia 2007 r. Juvenes Sp. z o.o. oraz Fundusz dokonały – w drodze cesji - przeniesienia na rzecz Projekt Developerski 4 spółka wszystkich praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów.

Zapłacona przez Projekt Developerski 4 cena za przenoszona prawa i obowiązki wyniosła 770,5 tys zł i była równa sumie wydatków BBI Development NFI SA związanych z zawarciem i dotychczasową realizacją wspomnianej umowy przedwstępnej.

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 5)

W dniu 11 stycznia 2007 r. powołana została spółka Projekt Developerski 5, podmiot celowy, w ramach którego Fundusz realizuje przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Warszawie, przy ul. Puławskiej 2, której użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Spożywców „Supersam” („Spółdzielnia”).

W dniu 7 lutego 2007 r., Projekt Developerski 5 zawarł umowy przejęcia od BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu („BBI”) oraz Juvenes Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie („Juvenes”) wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy o wspólnym przedsięwzięciu (poniżej jako „Przedsięwzięcie”), zawartej w dniu 20 czerwca 2006 r. przez BBI i Juvenes jako inwestorami oraz Spółdzielnię („Umowa Inwestycyjna”).

Wejście w prawa i obowiązki wynikające z Umowy Inwestycyjnej umożliwiło spółce Projekt Developerski 5 realizację przedsięwzięcia developerskiego na wspomnianej powyżej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Puławskiej 2.

Zgodnie z postanowienia Umowy Inwestycyjnej, Projekt Developerski 5 zobowiązana jest między innymi do:

- sfinansowania budowy hali zastępczej, która w okresie do dnia zakończenia Przedsięwzięcia będzie stanowiła dla Spółdzielni alternatywne miejsce handlu (hala zastępcza została wybudowana w okresie połowy 2007 r. do marca 2008 r., rozpoczęcie działalności handlowej Spółdzielni w nowej hali miało miejsce 15 marca 2008 r.);
- finansowania – w formie pożyczek i w wysokości nie przekraczającej kwoty 500.000 zł miesięcznie – kosztów działalności Spółdzielni w okresie do dnia rozpoczęcia aktywności handlowej w hali tymczasowej, o której mowa powyżej,
- pokrywania – w okresie od dnia rozpoczęcia aktywności handlowej w hali tymczasowej, także w formie pożyczek oraz w wysokości nie przekraczającej kwoty 260.000 zł miesięcznie i w łącznej kwocie 7.800.000 zł – utraconych przez Spółdzielnię dochodów (w związku z przeniesieniem działalności do hali tymczasowej).

Z tytułu nabycia praw i obowiązków z Umowy Inwestycyjnej, Projekt Developerski 5 zapłacił na rzecz BBI i Juvenes wynagrodzenie w łącznej kwocie 17.656.000 zł, powiększonej o podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wspomniane wynagrodzenie zostało określone w sposób uwzględniający dotychczasowe wydatki tych

podmiotów związane z realizacją Przedsięwzięcia oraz doprowadzenie Przedsięwzięcia do aktualnego etapu, w tym do uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o rozbiórce istniejącego budynku.

Jako uzupełnienie umów przejęcia praw i obowiązków, o których mowa powyżej, Projekt Developerski 5 i BBI zawarły – także 7 lutego 2007 r. – umowę przelewu wierzytelności przysługujących BBI z tytułu umów pożyczek zawartych ze Spółdzielnią w okresie od grudnia 2005 r. w łącznej kwocie 5.502.171,63 zł. Cena za wierzytelności wyniosła 5.669.541,12 zł i złożyła się na nią suma kapitału pożyczek oraz łączna kwota odsetek, naliczonych na dzień zawarcia umowy przelewu wierzytelności.

W dniu 2 lipca 2007 r., Projekt Developerski 5 powołał spółkę „Nowy Plac Unii Spółka Akcyjna”, z siedzibą w Warszawie (dalej: „NPU”), podmiot w 100% zależny od Projekt Developerski 5. Powołanie NPU było kolejnym etapem realizacji Projektu Developerskiego 5, wynikającym z postanowień umowy inwestycyjnej zawartej ze Spółdzielnią Spożyców „Supersam”, i służy w szczególności wypełnieniu zobowiązań związanych z prowadzeniem i rozliczeniem wspólnego przedsięwzięcia.

W dniu 29 sierpnia 2007 roku Projekt Developerski 5 zawarła z Autorską Pracownią Architektury Kuryłowicz & Associates z siedzibą w Warszawie („APAKA”) umowę, dotyczącą :

- prac projektowych polegających na wykonaniu kompletnego projektu architektoniczno – budowlanego zespołu biurowo - handlowo - usługowego w Warszawie przy ulicy Puławskiej 2,
- pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją Inwestycji w oparciu o wykonaną dokumentację projektową.

APAKA jest podmiotem wyłonionym w ramach konkursu spośród renomowanych polskich pracowni architektonicznych. Łączna wartość przedmiotu umowy wyniosła 16.400.000 zł, powiększona o podatek VAT.

W dniu 5 września 2007 r. doszło do zawarcia umów związanych z opisywanym projektem developerskim, realizowanym na nieruchomości przy ul. Puławskiej 2 (dalej jako „Nieruchomość”). Na mocy umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a spółką NPU, doszło do przeniesienia przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i prawa własności budynków znajdujących się na działce, na spółkę NPU. W zamian, NPU zobowiązała się, iż po wybudowaniu na Nieruchomości, zgodnie z postanowieniami obowiązującej Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu, budynku wielofunkcyjnego o przeznaczeniu handlowo - biurowo - usługowo – wystawienniczym (dalej jako : „Budynek”), dokona ustanowienia odrębnej własności lokali (z którymi będzie związany odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz we współwłasności wszelkich części Budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali) i przeniesienia tego prawa na rzecz Spółdzielni.

Na mocy umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią (Kupujący) a Projektem Developerskim 5 (Sprzedający) doszło do sprzedaży 8.000.000 akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 1 zł każda spółki NPU, stanowiących 80% udziału w kapitale za łączną kwotę 8.000.000 zł. Spółdzielnia i Projekt Developerski 5 zawarły także umowę, stanowiącą tekst jednolity Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu, uwzględniający przejęcie przez Projekt Developerski 5 praw i obowiązków wynikających z przywołanej powyżej Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu, powołanie NPU oraz przeniesienie na NPU prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 6)

W dniu 29 stycznia 2007 r. powołana została spółka Projekt Developerski 6, podmiot celowy, w ramach którego jest realizowane przedsięwzięcie developerskie, związane z nieruchomościami położonymi w Warszawie przy ulicach Żąbkowskiej, Białostockiej i Markowskiej, nabytych od Przedsiębiorstwa Państwowego Warszawska Wytwórnia Wódek Koneser (poniżej jako Nieruchomości).

W dniu 1 lutego 2007 r., Fundusz zawarł, jako Kupujący, Przedwstępną Umowę Sprzedaży wymienionych powyżej nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Żąbkowskiej/Białostockiej/Markowskiej. Sprzedającym było Przedsiębiorstwo Państwowe Warszawska Wytwórnia Wódek Koneser z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem przedwstępnej umowy było prawo użytkowania wieczystego działek gruntowych znajdujących się w obrębie Nieruchomości oraz prawo własności położonych na tych działkach budynków, budowli i innych urządzeń. Cena sprzedaży przedmiotu umowy została ustalona na 60.500.000 zł.

W dniu 27 kwietnia 2007 r., Fundusz zawarł, jako Sprzedający, Przedwstępną Umowę Sprzedaży dotyczącą Nieruchomości na rzecz spółki celowej Projekt Developerski 6. Cena sprzedaży została ustalona na 62.000.000 zł, z czego Kupujący wpłacił Sprzedającemu zaliczkę w kwocie 30.000.000 zł.

W dniu 4 maja 2007 r., Przedsiębiorstwo Państwowe Warszawska Wytwórnia Wódek Koneser jako sprzedający oraz BBI Development NFI SA jako Kupujący, w konsekwencji spełnienia się warunków zawartych w przedwstępnej umowie sprzedaży z 1 lutego 2007r., w tym w szczególności wyrażenia zgody przez Ministra Skarbu Państwa na dokonanie czynności w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, będących przedmiotem umowy sprzedaży, zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży dotyczącą Nieruchomości.

Łączna cena Nieruchomości została ustalona zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej i wyniosła 60.500.000 zł. Na poczet ceny zaliczone zostało wadium, które – w kwocie 5.757.000 zł – zostało wpłacone przez Fundusz w dniu złożenia oferty w grudniu 2006 r. Pozostała część ceny sprzedaży została w całości przekazana przez Fundusz na rachunek zastrzeżony, z którego uregulowano całość zobowiązań Funduszu wobec Sprzedającego, przy czym część płatności w odniesieniu do zobowiązań Sprzedającego zabezpieczonych wpisami do ksiąg wieczystych Nieruchomości, została przekazana bezpośrednio na wskazane rachunki wierzycieli Sprzedającego.

W dniu 4 października 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł, jako Sprzedający, przyrzeczoną umowę sprzedaży Nieruchomości na rzecz spółki celowej Projekt Developerski 6. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło w konsekwencji spełnienia się warunku z umowy przedwstępnej z 27 kwietnia 2008 r., jakim był wpis do ksiąg wieczystych BBI Development NFI jako użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości. Cena sprzedaży została ustalona zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej i wyniosła 62.000.000 zł.

W dniu 5 października 2007 r. została podpisana Umowa Kredytu pomiędzy Projekt Developerski 6, a Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie (obecnie Bank Pekao S.A.). Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 35.840.000,00 PLN, na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 30 czerwca 2009 r. Projekt Developerski 6 zobowiązał się przeznaczyć środki z Kredytu uzyskane na częściową zapłatę Ceny Nabycia Nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Żąbkowskiej/Białostockiej/Markowskiej, będących przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo- akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 8)

W dniu 22 czerwca 2007 r. powołana została spółka Projekt Developerski 8, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA realizuje przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Dziwnowie, województwo zachodniopomorskie.

W dniu 28 maja 2007 r. BBI Development NFI SA (jako „Kupujący”) oraz KONCEPTA Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (jako „Sprzedający”) zawarły - w formie aktu notarialnego – przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej w Dziwnowie, (województwo zachodniopomorskie). Przedwstępna umowa sprzedaży dotyczyła prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o obszarze 0,7052 ha, zabudowanej budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 31 lipca 2007 r., po spełnieniu przez Sprzedającego warunków określonych w umowie przedwstępnej, związanych, między innymi, z nabyciem nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń i hipotek, uzyskaniem ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, pozwalającej na wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości budynku wielofunkcyjnego, a także uzyskaniem pozytywnych wyników badania warunków gruntowych przedmiotowej nieruchomości, została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży. Łączna cena brutto przedmiotu przyrzeczonej umowy sprzedaży wyniosła 17.000.000 zł. Na poczet ceny zaliczony został zadek w kwocie 850.000 zł, który Kupujący wpłacił przy zawarciu umowy przedwstępnej.

W dniu 4 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako Sprzedający, umowę sprzedaży dotyczącą opisanej powyżej nieruchomości na rzecz spółki celowej, Projekt Developerski 8. Sprzedający przeniósł na Kupującego uprawnienia wynikające z wszelkich dokumentów i decyzji administracyjnych związanych z nieruchomością. Łączna cena sprzedaży wyniosła 17.500.000 zł.

W dniu 6 listopada 2007 r. została zawarta Umowa o Kredyt Inwestycyjny pomiędzy spółką Projekt Developerski 8, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 12.675.000,00 PLN na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 31 października 2009 r. Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie płatności ceny nabycia opisanej powyżej nieruchomości położonej w Dziwnowie.

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 9)

W dniu 22 czerwca 2007 r. powołana została spółka Projekt Developerski 9, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA realizuje przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Poznaniu nad jeziorem Kiekrz.

W dniu 30 maja 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł z osobą fizyczną – w formie aktu notarialnego – przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącej prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 11.736 m. kw., położonych nad Jeziorem Kierz w obrębie Poznania, posiadających bezpośredni dostęp do akwenu wodnego. W dniu 29 czerwca 2007 r., po spełnieniu przez Sprzedającego warunków, związanych, między innymi, z nabyciem nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń i hipotek, została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży wspomnianej nieruchomości. Łączna cena sprzedaży została ustalona na 11.000.000 zł, z czego przy podpisaniu umowy przedwstępnej, Kupujący wpłacił tytułem zaliczki kwotę 1.000.000 zł, a pozostałą część przy podpisaniu umowy przyrzeczonej.

Dla nieruchomości, będąca przedmiotem przywołanej Umowy, wydana została ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu wielofunkcyjnego z apartamentami, powierzchnią rekreacyjną i gastronomią. Sprzedający przeniósł na Kupującego uprawnienia wynikające z wszelkich dokumentów związanych z Nieruchomością, w tym ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, koncepcji urbanistycznej dotyczącej przyszłego przedsięwzięcia developerskiego, a także umów z podmiotami prowadzącymi działalność w zakresie dostawy oraz instalacji wszelkich mediów.

W dniu 28 września 2007 r. została zawarta umowa sprzedaży opisanej powyżej nieruchomości na rzecz dotycząca nieruchomości położonej w Poznaniu, będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej opisanej powyżej pomiędzy Funduszem („Sprzedający”), a spółką Projekt Developerski 9 („Kupujący”). Łączna cena sprzedaży wyniosła 12.250.000 zł.

W dniu 16 października 2007 r. zawarto Umowę Kredytową pomiędzy Projekt Developerski 9, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu. Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 8.400.000,00 PLN, na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 1 października 2009 r. Kredyt został udzielony na sfinansowanie płatności części ceny nabycia wynikającej z opisanej powyżej umowy sprzedaży.

Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 10)

W dniu 11 lipca 2007 roku powołana została spółka Projekt Developerski 10, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA będzie realizował przedsięwzięcie developerskie na działce położonej w Szczecinie.

W dniu 25.07.2007 r. BBI Development NFI S.A. (Kupujący) oraz Amber Sp. z o.o. (Sprzedający) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest prawo własności nieruchomości zabudowanej o łącznej powierzchni 15,6260 ha składającej się z: działek gruntu stanowiących użytki rolne (11,5314 ha), działki (2,6859 ha) zabudowanej dworem wraz z budynkami towarzyszącymi (zabytek wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków) oraz działki o powierzchni 1,4087 ha przeznaczonej do sprzedaży w udziale 3/4 części. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 64.500 tys. PLN, z czego kupujący tytułem zaliczki wpłacił kwotę 6.450 tys. PLN.

W przypadku gdy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zostanie uchwalony do 31 marca 2008 r., jednakże powierzchnia użytkowa budynków możliwych do wybudowania na nieruchomości będzie mniejsza od wielkości określonych z koncepcji architektonicznej, a kupujący skorzysta ze swojego prawa do żądania zawarcia umowy przenoszącej własność, taka umowa zostanie zawarta, jednakże łączna cena netto sprzedaży zostanie obniżona o 650 zł za m2 pow. użytkowej, ale do kwoty nie mniejszej niż 48.750 tys. PLN.

Wspomniany powyżej warunek (uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego) został spełniony w ustalonym terminie, w związku z czym w dniu 26 maja 2008 r. została zawarta umowa warunkowa sprzedaży, której ostateczna realizacja jest uzależniona od nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu.

W dniu 20 grudnia 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł ze spółką Projekt Developerski 10 Umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu.

Na mocy przywołanej Umowy, Fundusz przeniósł w drodze cesji, za cenę 8.250.000 zł całość przysługujących mu wierzytelności i ciążących na nim obowiązków, wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie na rzecz spółki Projekt Developerski 10.

Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 1)

W dniu 23 października 2007 r. powołana została spółka „Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA oraz pozostali inwestorzy będą realizowali przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/.

Kapitał zakładowy spółki Projekt Developerski 1 wynosi 616.200 zł. BBI Development NFI SA posiada łącznie 232.926 akcji Projekt Developerski 1, stanowiących 37,80% kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 21 grudnia 2007 roku została zawarta Umowa Kredytowa pomiędzy Projekt Developerski 1, a Raiffeisen Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 26.526.000,00 PLN na okres rozpoczynający się od dnia podpisania umowy i trwający do dnia 30 listopada 2008 r.

Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/ wraz z położonym na nieruchomości budynkiem oraz na pokrycie kosztów prac przygotowawczych związanych z realizacją projektu polegającego na budowie budynku mieszkaniowo-usługowego.

W dniu 27 grudnia 2007 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową Projekt Developerski 1 (jako „Kupujący”), a Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (jako „Sprzedający”), której przedmiotem była wymieniona wyżej nieruchomość. Cena sprzedaży wyniosła 25.400.000 zł.

2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA za 2007 r.

Aktywa Grupy Kapitałowej na koniec 2007 roku wynosiły 290,009 tys. zł (80.963 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Funduszu 134.373 tys. zł (37.513 tys. euro). Rok 2007 Grupa Kapitałowa Funduszu zamknęła stratą na działalności operacyjnej w kwocie 1.683 tys. zł (446 tys euro) i stratą netto w kwocie 511 tys. zł (135 tys. euro)

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2007 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	3,796	1,005
przychody finansowe	488	129
Pozostałe przychody operacyjne	532	141
koszty operacyjne Funduszu	5,479	1,451
koszty finansowe	278	74

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec 2007 roku wynosiły 38.902 tys. zł (10.860 tys. €), co stanowiło 13,4 % aktywów Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI na dzień 31 grudnia 2007 r. nie udzieliła żadnym podmiotom poręczeń kredytu lub pożyczki.

W 2007 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową.

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok 2007 zostało zbadane przez biegłego rewidenta – Ernst & Young Audit Sp. z o.o., który nie wniósł zastrzeżeń do przedłożonego przez Grupę sprawozdania finansowego za rok 2007.

3. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2007.

Zarówno Grupa Kapitałowa BBI Development NFI SA, jak i podmiot dominujący – BBI Development NFI SA nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2007 rok.

4. Informacja odnośnie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Na dzień sporządzenia Raportu za rok 2007 nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Funduszu lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development NFI SA.

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA w 2007 koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów developerskich. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej - BBI Development NFI SA oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty developerskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych lub emisji dłużnych papierów wartościowych.

7. Dywidenda za rok 2007

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

8. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej BBI Development NFI SA i Grupy Kapitałowej.

W perspektywie najbliższych 12 miesięcy BBI Development NFI SA nie planuje zmiany dotychczasowej strategii inwestycyjnej.

Po zbudowaniu w trakcie roku 2007 struktury Grupy Kapitałowej i uruchomieniu spółek celowych, rok 2008 będzie okresem wchodzenia w fazę rozpoczęcia prac budowlanych w części z realizowanych projektów developerskich i rozpoczęcia generowania dodatnich przepływów finansowych przez prowadzące wspomniane projekty spółki celowe, co jednakże w najbliższym czasie nie będzie miało bezpośredniego wpływu na wynik finansowy Grupy.

Wraz z rozpoczęciem realizacji projektów developerskich, ciężar ich finansowania będzie ulegał przesunięciu na spółki celowe, wykorzystujące do tego celu kredyty bankowe, co wpłynie na zwiększenie skonsolidowanego zadłużenia Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. oraz podwyższy koszty jego obsługi.

Na wyniki Funduszu w większym niż dotychczas stopniu będą miały wpływ takie czynniki, jak fluktuacja poziomu stóp procentowych, ryzyko kredytowe, zwiększająca się konkurencją oraz ogólną koniunkturą gospodarczą.

9. Polityka inwestycyjna BBI Development NFI SA i Grupy Kapitałowej.

Niezwłocznie po pojawieniu się nowego, znaczącego akcjonariusza, BB Investment Sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu i dokonaniu zmian w Organach Spółki, Zarząd Funduszu przygotował nową strategię inwestycyjną, która została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą i przekazana do wiadomości inwestorom i mediom w grudniu 2005 r.

Nowa koncepcja rozwoju biznesu BBI Development NFI SA wskazuje rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą koncepcją, BBI Development NFI SA został przekształcony w podmiot zarządzający funduszem developerskim, tzn. podstawowym zakresem jego działalności jest finansowanie i zarządzanie projektami inwestycyjnymi realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji.

Do podstawowych przesłanek wyboru nowej strategii inwestycyjnej należy zaliczyć: znaczący wzrost atrakcyjności rynku nieruchomości po integracji z UE, położenie na cyklu zmian cen na rynku nieruchomości oraz boom na rynku mieszkaniowym (postrzeganym jako najatrakcyjniejszy sektor).

Natomiast głównymi przesłankami decydującymi o wyborze projektów developerskich jako najatrakcyjniejszych na rynku nieruchomości są: niezwykle atrakcyjna „ premia developerska”, mniejsze bariery wejścia, konieczność łączenia kompetencji enterpriserskich ze znajomością zagadnień i rynków finansowych (właściwa dla filozofii działania Grupy BB Investment).

Wśród podstawowych założeń nowej strategii inwestycyjnej BBI Development NFI SA znajdują się:

- atrakcyjna oczekiwana stopa zwrotu (nie mniej niż 20% w stosunku rocznym),
- przystępowanie do spółek celowych (ang. SPV – special purpose vehicle) i/lub udzielanie im pożyczek pieniężnych,
- obiekty wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowej jako główna część portfela inwestycyjnego,
- koncentracja na rynku warszawskim oraz wybranych rynkach miast regionalnych (przede wszystkim Kraków, Trójmiasto i Poznań).
- koncentracja na najatrakcyjniejszych lokalizacjach,
- zamykanie pojedynczych projektów w okresie ok. 3 lat,
- preferencje dla projektów, w przypadku których kwota finansowego zaangażowania Funduszu nie przekracza równowartości 5 mln €,
- współpraca ze starannie dobranym gronem partnerów zewnętrznych, w tym doradców i developerów.

Konsekwencją określenia BBI Development NFI SA jako podmiotu zarządzającego funduszem developerskim było podjęcie działań zmierzających do przeniesienia do BBI Development NFI SA projektów i kompetencji Grupy BB Investment związanych z nową strategią inwestycyjną Funduszu, a realizowanych dotychczas w wydzielonym w ramach BB Investment funduszu BBI Nieruchomości. Wszystkie kompetencje, zasoby i aktywa Grupy BBI związane z rynkiem nieruchomości zostały umiejscowione w BBI Development NFI SA, a działalność Spółki skoncentruje się wyłącznie na pozyskiwaniu i zarządzaniu aktywami spełniającymi założenia nowej strategii.

10. Opis istotnych czynników ryzyka i czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

Z uwagi na realizowaną obecnie przez Fundusz strategię inwestycyjną oraz specyfikę projektów developerskich na wyniki finansowe Funduszu będą miały następujące czynniki:

- poziom stóp procentowych, który z jednej strony determinuje główne koszty finansowe związane z realizacją projektów developerskich, a z drugiej wpływa poprzez kredyty hipoteczne na popyt na nowe nieruchomości,
- ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną, rynek nieruchomości jest jednym z najbardziej podatnych na wahania koniunktury obszarów prowadzenia działalności gospodarczej i często jako jeden z pierwszych podlega załamaniu w okresie kryzysu gospodarczego.

- dostęp do projektów developerskich o odpowiedniej charakterystyce, panująca dobra koniunktura na rynku nowych nieruchomości w Polsce oraz wzrost ich cen powoduje wzrost konkurencji na rynku w zakresie pozyskiwania nowych projektów.

11. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, których jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO.

W dniu 29 stycznia 2007 r. Fundusz oraz Juvenes Sp. z o.o. przeniosły w drodze umowy cesji na spółkę Projekt Developerski 4 swoje prawa i obowiązki wynikające z zawartej w dniu 10 lipca 2006 r. przedwstępnej umowy sprzedaży niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 1,4248 ha, położonej w Warszawie w dzielnicy Mokotów. Zapłacona przez Projekt Developerski 4 cena za przenoszone prawa i obowiązki wyniosła 770 tys zł i była równa sumie dotychczasowych wydatków BBI Development NFI SA związanych z zawarciem i dotychczasową realizacją wspomnianej umowy przedwstępnej.

W dniu 7 lutego 2007 r. spółka celowa Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 („Projekt Developerski”, „PD5”) zawarła umowy przejęcia od BB Investment Sp. z o.o. (BBI) oraz Juvenes Sp. z o.o. wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy o wspólnym przedsięwzięciu, zawartej w dniu 20 czerwca 2006 r. przez BBI i Juvenes jako inwestorami oraz Spółdzielnię Spożywców Supersam („Umowa Inwestycyjna”). Z tytułu nabycia praw i obowiązków z Umowy Inwestycyjnej, Projekt Developerski 5 zapłacił na rzecz BBI i Juvenes wynagrodzenie w łącznej kwocie 17.656.000 zł, powiększonej o podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jako uzupełnienie powyższych umów przejęcia praw i obowiązków PD5 i BBI zawarły 7 lutego 2007 r. umowę przelewu wierzytelności przysługujących BBI z tytułu umów pożyczek zawartych ze Spółdzielnią Supersam w okresie od grudnia 2005 r. do końca 2006 r. w łącznej kwocie 5.502.171,63 zł. Cena za wierzytelności wyniosła 5.669.541,12 zł i złożyła się na nią suma kapitału pożyczek oraz łączna kwota odsetek, naliczonych na dzień zawarcia umowy przelewu wierzytelności.

W dniu 27 kwietnia 2007 r., Fundusz zawarł ze spółką zależną – Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 SKA przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości., oraz w dniu 4 października 2007 r., przyrzeczoną umowę sprzedaży Nieruchomości na rzecz spółki celowej Projekt Developerski 6, opisaną w pkt. 1 niniejszego dokumentu. Wartość przedmiotu umowy wyniosła 62.000.000 zł.

W dniach 10 lipca, 1 sierpnia, 12 października i 18 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako pożyczkodawca, umowy pożyczek ze spółką Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 („Projekt Developerski”, „PD5”), na łączną kwotę 5.500 tys. zł, oprocentowaną według stałej stawki 5,00% w skali roku. Terminy spłaty pożyczek wraz z odsetkami zostały ustalone na 31 grudnia 2007 r. (dla kwoty 1.000 tys. zł) oraz na 31 marca 2008 r. (dla pozostałej łącznej kwoty 4.500 tys. zł). W związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia PD5 z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 2.300.000 zł., oraz w związku z objęciem przez Fundusz całej nowej emisji akcji PD5 o łącznej cenie emisyjnej 11.500.000 zł, pomiędzy Funduszem a PD5, podpisana została umowa na podstawie której dokonano potrącenia wierzytelności Projekt Developerski 5 wobec Funduszu, wynikających z udzielonych pożyczek na łączną kwotę 5.500.000 zł, pozostała należność Funduszu wobec Projekt Developerski 5, wynikająca z objęcia akcji nowej emisji została pokryta przez Fundusz gotówką.

W dniu 15 listopada 2007 r. została podpisana umowa pomiędzy Funduszem a spółką zależną „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie („PD5”). W związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia PD5 z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 2.300.000 zł., oraz w związku z objęciem przez Fundusz całej nowej emisji akcji Spółki o łącznej cenie emisyjnej 11.500.000 zł. pomiędzy Funduszem a PD5, podpisana została umowa na podstawie której dokonano potrącenia wierzytelności Spółki wobec Funduszu, wynikających z udzielonych pożyczek na łączną kwotę 5.500.000 zł. Pozostała należność Funduszu wobec PD5, wynikająca z objęcia akcji nowej emisji została pokryta przez Fundusz gotówką.

W dniu 4 października 2007 r. Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki Projekt Developerski 8. Cena sprzedaży wyniosła 17.500 tys zł. Umowa została opisana w pkt. 1 niniejszego dokumentu.

W dniu 28 września 2007 r., Fundusz, działając jako sprzedający, podpisał umowę sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki Projekt Developerski 9. Cena sprzedaży wyniosła 12.250 tys. zł. Umowa została opisana w pkt. 1 niniejszego dokumentu.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. Fundusz zawarł, jako pożyczkobiorca, umowę pożyczki z NFI Foksal SA z siedzibą w Warszawie na kwotę 6.500 tys. zł, oprocentowaną według stawki jednomiesięcznej WIBOR, powiększoną o marżę w wysokości 3,00%. Pożyczka została w całości spłacona, łącznie z odsetkami, do dnia 9 listopada 2007 r.

W dniu 28 września 2007 r. Fundusz zawarł, jako pożyczkobiorca, umowę pożyczki z BBI Capital S.A. z siedzibą w Poznaniu na kwotę 4.000 tys. zł, oprocentowaną według stawki jednomiesięcznej WIBOR, powiększoną o marżę w wysokości 2,50%. Pożyczka została w całości spłacona, łącznie z odsetkami, do dnia 9 listopada 2007 r.

W dniu 28 stycznia 2008 r. Fundusz zawarł, jako pożyczkodawca, umowę pożyczki z BBI Zeneris NFI SA (dawniej : NFI Foksal SA) z siedzibą w Warszawie na kwotę 10.000 tys. zł, oprocentowaną według stawki jednomiesięcznej WIBOR, powiększoną o marżę w wysokości 3,00%, z terminem spłaty 10 czerwca 2008 r. (przesunięty aneksem z dnia 4 czerwca 2008 r. do dnia 14 lipca 2008 r.)

W dniu 20.12.2007 r. BBI Development NFI S.A. zawarł ze spółką celową Projekt Developerski 10 Umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu. Na mocy tej umowy Fundusz przeniósł w drodze cesji, za cenę 8.250 tys. PLN, całość przysługujących mu wierzytelności i ciążących na nim obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz Projekt Developerski 10.

12. Informacje o zaciągniętych kredytach, udzielonych gwarancjach, wyemitowanych papierach dłużnych i umowach pożyczki

Kredyty

KREDYT	Data podpisania umowy kredytowej	Kwota kredytu	Data spłaty kredytu	Zobowiązanie na 31 grudnia 2007 r.
Spółka		w tys. zł		w tys. zł
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	5.10. 2007	35.840	30.06.2009	14.118
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	6.11.2007	12.675	31.10.2009	11.799
Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	16.10.2007	8.400	01.10.2009	7.767
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna	21.12.2007	26.526	30.11.2008	9.779
				44.163

Obligacje

W roku 2007 r., Fundusz wyemitował, w ramach 5-letniego Programu Emisji Obligacji o maksymalnej wartości łącznej 110 mln zł oraz postanowień umowy agencyjnej z dnia 9 listopada 2006 roku z Raiffeisen Bank Polska SA, trzyletnie obligacje zwykłe niezabezpieczone na łączną kwotę 39.000.000 zł. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stopę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 5 września 2007 r.

Obligacje były emitowane w transzach :

OBLIGACJE	31.12.2007		
	Wartość nominalna wyemitowanych obligacji (zł)	Termin wykupu	Efektywne oprocentowanie na 31 grudnia 2007 r.
7 marca 2007 r.	10.500.000	8 marca 2010	8,71%
9 marca 2007 r.	6.000.000	8 marca 2010	8,21%
12 marca 2007 r.	4.120.000	8 marca 2010	8,21%
4 maja 2007 r.	7.500.000	8 marca 2010	8,71%
10 maja 2007 r.	1.880.000	8 marca 2010	8,21%
4 grudnia 2007 r.	9.000.000	3 grudnia 2010	9,31%

13. Opis wykorzystania przez BBI Development NFI SA wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2007 roku, Spółka dokonała publicznej emisji nowych akcji serii C. Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 57.108,8 tys. zł. Koszty emisji wyniosły ok. 249,1 tys. zł. Środki z emisji zostały przeznaczone na sfinansowanie zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości Przedsiębiorstwa Państwowego Warszawska Wytwórnia Wódek Koneser.

W grudniu 2007 roku Fundusz dokonał w ramach subskrypcji prywatnej emisji akcji serii G. Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 24.739,0 tys. zł. Koszty emisji wyniosły 293,0 tys. zł. Część środków z emisji akcji serii G zostały wykorzystane na pożyczki i dokapitalizowanie spółek celowych Projekt Developerski 5, Projekt Developerski 6, pozostała część środków z emisji zostanie wykorzystana na podwyższenie kapitału spółki Projekt Developerski 10, niezbędne w związku z zawarciem przez spółkę celową umowy sprzedaży nieruchomości w Szczecinie, o której mowa pkt. 1. niniejszego dokumentu.

14. Zarząd i Rada Nadzorcza BBI Development SA

Zarząd

Skład Zarządu na dzień przekazania raportu :

Radosław Świątkowski – Członek Zarządu

Piotr Litwiński – Członek Zarządu

Paweł Nowacki – Członek Zarządu

W okresie od 1 grudnia do 31 grudnia 2007 – Pan Michał Skorupski pełnił funkcję Członka Zarządu Funduszu (w dniu 27 marca 2008 roku złożył rezygnację).

W dniu 27 marca 2008 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała Pana Pawła Nowackiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 1 maja 2008 roku.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu:

Paweł Turno – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzimierz Głowacki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Samelak – Sekretarz Rady Nadzorczej

Małgorzata Cieślak – Członek Rady Nadzorczej

Michał Kurzyński – Członek Rady Nadzorczej

Ewaryst Zagajewski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 2 lipca 2007 r., w związku z wygaśnięciem mandatów dotychczasowych członków Rady Nadzorczej BBI Development NFI SA, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zgodnie z pkt. 16.1 oraz 16.2 Statutu Spółki powołało członków Rady Nadzorczej. Wszyscy wybrani członkowie Rady Nadzorczej zostali powołani na wspólną trzyletnią kadencję w wyżej wymienionym składzie.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających:

Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji. Kadencja Zarządu trwa dwa lata. Rada Nadzorcza powołuje Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu, członka Zarządu lub cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Funduszem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Funduszu. Nabycie przez Fundusz akcji własnych w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą Walnego Zgromadzenia. Prawo do podjęcia decyzji o emisji akcji i obligacji przysługuje Walnemu Zgromadzeniu.

15. Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółki.

Osoby zarządzające i nadzorujące BBI Development NFI SA (jednostką dominującą) w 2007 r. pobrały wynagrodzenie w Spółce w wysokości:

	Za okres	tys. zł
1. Zarząd		
Piotr Litwiński	1 stycznia – 31 grudnia 2007	442
Radosław Świątkowski	1 stycznia – 31 grudnia 2007	582
Michał Skorupski	1 grudnia- 31 grudnia 2007	26
Łącznie		1 050
2. Rada nadzorcza:		
Małgorzata Cieślak	1 stycznia – 31 grudnia 2007	-
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia – 31 grudnia 2007	33
Michał Kurzyński	1 stycznia – 31 grudnia 2007	33
Janusz Samelak	1 stycznia – 31 grudnia 2007	39
Paweł Turno	1 stycznia – 31 grudnia 2007	45
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia – 31 grudnia 2007	33
Łącznie		183

16. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółką.

Stan posiadania akcji i opcji na akcje Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Ilość	Wartość nominalna zł
Zarząd		
Piotr Litwiński	0	-
Radosław Świątkowski	0	-
Michał Skorupski	3700	370 zł
Rada Nadzorcza		
Małgorzata Cieślak	0	-
Włodzimierz Głowacki	0	-
Michał Kurzyński	0	-
Janusz Samelak	0	-
Paweł Turno	0	-
Ewaryst Zagajewski	0	-

Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi

- W dniu 12 kwietnia 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2005 roku nr 183 poz. 1538), od osoby pełniącej funkcję członka Zarządu Funduszu, o kupnie (objęciu) przez osobę blisko związaną, 7.500 (słownie: siedem tysięcy pięćset) akcji Funduszu po cenie emisyjnej 0,50 zł, w związku ze złożeniem zapisu podstawowego w ramach wykonania prawa poboru akcji serii C.
- W dniu 14 sierpnia 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2005 roku nr 183 poz. 1538), od osoby pełniącej funkcję członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną, nabycia w kilku transakcjach łącznie 100.000 sztuk (słownie: sto tysięcy) akcji Funduszu po średniej cenie 1,50 zł za akcję. Transakcje zostały zawarte w dniu 13 sierpnia 2007 roku, na rynku regulowanym, na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- W dniu 21 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną nabycia 120.000 sztuk (słownie: sto dwadzieścia tysięcy) akcji Funduszu po cenie 1,38 zł za akcję. Transakcja została zawarta w dniu 19 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.
- W dniu 22 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną, nabycia łącznie 35.000 sztuk (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) akcji Funduszu po średniej cenie 1,25 zł za akcję. Transakcje zostały zawarte w dniach 20-21 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

17. Akcjonariusze BBI Development NFI SA posiadający, na dzień 31 grudnia 2007 roku, bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu, stan akcjonariatu posiadającego bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Funduszu przedstawia się w sposób następujący:

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	61.770.598	27,04%	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	6,74%	6,74%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.436.540	10,26%	10,26%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	11.440.614	5,01%	5,01%

Stan na dzień publikacji raportu rocznego

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	79.070.598	32,18%	32,18%
BBI Capital SA	15.404.857	6,27%	6,27%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.177.532	9,43%	9,43%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	12.778.000*	5,20 %	5,20 %

*Informacja powzięta ze świadectwa depozytowego złożonego przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem Funduszu w dniu 14/05/2008.

Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

• W dniu 8 maja 2007 r. BBI Development NFI SA, otrzymał informację od PIONEER PEKAO Investment Management SA z siedzibą w Warszawie, spółki działającej w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy:

1. Pioneer Akcji Polskich Fundusz Inwestycyjny Otwarty,
2. Pioneer Małych i Średnich Spółek Rynku Polskiego Fundusz Inwestycyjny Otwarty,
3. Pioneer Średnich Spółek Rynku Polskiego Fundusz Inwestycyjny Otwarty,
4. Pioneer Stabilnego Wzrostu Fundusz Inwestycyjny Otwarty,

i Klientów powyższych funduszy, o wzroście zaangażowania do poziomu 5,03% całkowitej liczby głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu (WZ) spółki BBI Development NFI SA.

W wyniku nabycia w dniu 7 maja 2007 roku przez Fundusze praw do akcji (PDA) spółki BBI Development NFI SA, udział Funduszy w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, przekroczył próg 5%. Przed nabyciem, stan posiadania akcji i PDA wynosił łącznie 10.682.367 akcji i PDA, co stanowiło 4,68 % udziału procentowego w liczbie głosów na WZ oraz 4,68 % w kapitale zakładowym BBI Development NFI SA.

Stan posiadania Funduszy, po zmianie udziału, wynosi łącznie 11.481.111 akcji i PDA, co stanowi 5,03 % udziału procentowego w liczbie głosów na WZ oraz 5,03 % w kapitale zakładowym BBI Development NFI SA.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. Fundusz otrzymał zawiadomienie przesłane od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, o wzroście do poziomu 10,26% całkowitej liczby głosów na Walnym

Zgromadzeniu BBI Development NFI S.A. z akcji wchodzących w skład portfeli funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez PPIM.

W dniu 30 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA uzyskał informację przesłaną od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, że w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA doszło do spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9,43% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development NFI SA z akcji wchodzących w skład portfeli funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez PPIM.

- W dniu 22 maja 2007 r. Zarząd BBI Development NFI SA, otrzymał zawiadomienie od OPERA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych z siedzibą w Warszawie, iż w wyniku zbycia akcji Spółki BBI Development NFI SA przez OPERA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez OPERA TFI SA, liczba akcji posiadanych przez Fundusze zarządzane przez OPERA TFI SA (OPERA FIZ, OPERA FNP SFIO I OPERA NGO SFIO) wynosi 3.879.706 akcji, stanowiących 3,40 % kapitału zakładowego BBI Development NFI SA i uprawniających do 3.879.706 głosów, co stanowi 3,40 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, według stanu na dzień 22 maja 2007 r.

Przed zbyciem Fundusze posiadały 5.763.396 akcji, stanowiących 5,05% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 5.763.396 głosów, co stanowiło 5,05 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- W dniu 2 sierpnia 2007 r. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał informację od BBI Capital SA z siedzibą w Poznaniu, ul. Paderewskiego 8, zawiadomienia o poniższej treści:

„Działając na podstawie art. 69 ustę 1 i 4 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, dopełniając obowiązku wynikającego z powyższych przepisów, w imieniu BBI Capital SA z siedzibą w Poznaniu, ul. Paderewskiego 8 zawiadamiam, że reprezentowana przeze mnie Spółka na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.12.2006 roku zawartej poza rynkiem regulowanym ze spółką dominującą wobec BBI Capital SA nabyła 7.700.000 akcji Funduszu BBI Development NFI SA.”

Nabyte akcje stanowiły na dzień zawarcia umowy sprzedaży 6,74 % udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu. Transakcja została dokonana wewnątrz grupy kapitałowej BB Investment, a przed dokonaniem wyżej wskazanej transakcji BBI Capital SA nie posiadała żadnych akcji Funduszu.”

W dniu 25 stycznia 2008 r., Fundusz otrzymał od BB Investment sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Paderewskiego 8, zawiadomienie o poniższej treści:

„Działając na podstawie art. 69 ustę 1 i 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), w imieniu BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, numer KRS 0000048454 („Spółka”), zawiadamiamy, że Spółka uzyskała informację o dokonaniu w dniu 24.01.2008 roku przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy Wydział XII Gospodarczy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA, to jest rejestracji emisji akcji serii „G”.

Po rejestracji tego podwyższenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiada łącznie 94.475.455 akcji stanowiących 38,4460% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.

Przed zajściem wyżej opisanego zdarzenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiadała 77.175.455 akcji Funduszu stanowiących 33,7844% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.”

- W dniu 28 grudnia 2007 r. Zarząd BBI Development NFI SA, otrzymał od BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych z siedzibą w Warszawie, zawiadomienie o przekroczeniu 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej (BBI Development NFI SA)

Fundusz otrzymał zawiadomienie o poniższej treści:

„Na podstawie art.69 ust.1 oraz art. 87 ust. 1 pkt 2 oraz art. 87 ust. 1 pkt 3b 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) niniejszym informujemy, że w wyniku nabycia akcji BBI Development NFI SA (dalej: Spółka) przez fundusze BPH FIO Akcji, BPH FIO Aktywnego Zarządzania, BPH FIO Stabilnego Wzrostu, BPH FIO Akcji Dynamicznych Spółek, BPH FIO Akcji Europy Wschodzącej, BPH FIO Nieruchomości Europy Wschodzącej oraz w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

(zarządzanie portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych), BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA („BPH TFI”) posiada, w imieniu zleceniodawców oraz Funduszy, prawo głosu na WZA Spółki z ponad 5% ogólnej liczby głosów.

Data i rodzaj zdarzenia powodującego zmianę udziału (łącznie w imieniu zleceniodawców oraz Funduszy):

Zawarcie w dniu 20 grudnia 2007 r. transakcji nabycia akcji Spółki. Data rozliczenia transakcji 27 grudnia 2007 r.

Liczba akcji przed zmianą udziału: 11.197.262, 4,90% głosów, 4,90% w kapitale.

Liczba akcji po zmianie udziału: 11.440.614, 5,01% głosów, 5,01% w kapitale.”

18. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W dniu 20 sierpnia 2007 roku spółka BBI Development NFI SA zawarła z Ernst & Young Audit Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany pod pozycją 130) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. oraz na przegląd sprawozdań Spółki i Grupy za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2007 roku. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu badania rocznych sprawozdań finansowych wynosi 100 tys. zł. Łączna kwota wynagrodzenia z tytułu przeglądów półrocznych sprawozdań finansowych wynosi 57,5 tys. zł.

Fundusz korzystał z usług wybranego podmiotu, który dokonał przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2006 roku oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2006. Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2006 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 100 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług.

19. Systemy kontroli programów akcji pracowniczych.

Aktualnie Fundusz nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

W 2007 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

21. Informacje dotyczące produktów, towarów i usług.

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie dokonywała działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej.

22. Informacje o głównych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

W dniu 30 stycznia 2008 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo-akcyjna” z siedzibą w Warszawie (jako „Kupujący”), a osobami fizycznymi (jako „Sprzedający”).

Przedmiotem umowy było prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Dziwnowie, stanowiących trzy sąsiadujące działki gruntu o łącznej powierzchni 14.091 m.kw., zabudowanych budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowe działki są położone w sąsiedztwie z działką kupioną przez Fundusz w dniu 31 lipca 2007 r.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przez Strony w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia łącznego spełnienia się wszystkich okoliczności i warunków zawartych w umowie, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2008 roku, w tym w szczególności:

- 1) Sprzedający, na co najmniej 14 dni przed terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości będą użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami budynków będącymi przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.
- 2) Sprzedający przedstawia zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek obciążających przedmiotową nieruchomość.

3) Najpóźniej na 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, wydana zostanie ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości, umożliwiającą realizację przedsięwzięcia developerskiego.

Łączna cena sprzedaży wyniesie 28.000 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług. W przypadku, gdy w terminie 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy spełniająca warunki określone w umowie przedwstępnej, cena sprzedaży ulegnie obniżeniu do 25.500 tys. zł netto. Na dzień opublikowania niniejszego raportu, Kupujący wpłacił zaliczkę w kwocie 1.400 tys. zł netto.

W dniu 27 marca 2008 r. Rada Nadzorcza Funduszu powołała Pana Pawła Nowackiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 1 maja 2008 roku.

W dniu 14 maja 2008 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, które podjęło Uchwały w sprawie zmian w Statucie BBI Development NFI S.A

W NWZ uczestniczyło 18 akcjonariuszy, którym łącznie z posiadanych akcji przysługiwało 123.170.555 głosów, w tym akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na tym Zgromadzeniu:

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym
BB Investment sp. z o.o.	79.070.598	32,18 %
BBI Capital SA	15.404.857	6,27 %
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	15.867.000	6,46 %
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	12.778.000	5,20 %

W dniu 12 maja 2008 r. Walne Zgromadzenie spółki zależnej „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie, podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze subskrypcji prywatnej, o kwotę 200.000 zł tj. do kwoty 4.010.600 zł, w drodze emisji 200.000 akcji imiennych serii E, o wartości nominalnej 1 zł każda oraz cenie emisyjnej 10 zł każda. Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o wyłączeniu prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy i upoważniło komplementariusza Spółki, Realty Management Sp. z o.o. do zaoferowania całej emisji o łącznej wartości 2.000.000 zł BBI Development NFI SA.

W dniu 26 maja 2008 r., podmiot celowy tj. Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo-akcyjna (dalej jako Kupujący) oraz Amber Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, (dalej jako Sprzedający), w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 r. oraz umowy cesji wierzytelności z dnia 20 grudnia 2007 r., zawarły – w formie aktu notarialnego – warunkową umowę sprzedaży (poniżej jako „Umowa”).

Przedmiotem Umowy jest 45 (czterdzieści pięć) niezabudowanych działek gruntu o łącznym obszarze 11,5314 ha oraz udział wynoszący 3/4 części w niezabudowanej działce gruntu numer 3/159 o obszarze 1,4087 ha (poniżej jako Nieruchomości Sprzedawane). Nieruchomości Sprzedawane podlegają na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, prawu pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa.

Zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości Sprzedawanych nastąpi w ciągu 3 dni roboczych od upływu jednomiesięcznego terminu do skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu, bądź w terminie 3 dni roboczych od złożenia oświadczenia Agencji o nieskorzystaniu z tego prawa.

Cena brutto Nieruchomości Sprzedawanych została ustalona na kwotę 64.337.624,76 PLN (sześćdziesiąt cztery miliony trzysta trzydzieści siedem tysięcy sześćset dwadzieścia cztery złote siedemdziesiąt sześć groszy), obejmującą cenę netto w wysokości 52.735.758,- PLN (pięćdziesiąt dwa miliony siedemset trzydzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem złotych) i podatek od towarów i usług w stawce 22% w wysokości 11.601.866,76 PLN (jedenaście milionów sześćset

jeden tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt sześć groszy). Termin płatności ceny za nabywane nieruchomości został ustalony na 31 sierpnia 2008 r. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty ceny określonej powyżej, Kupujący zobowiązał się do ustanowienia w umowie przeniesienia własności na rzecz Sprzedającego hipoteki zwykłej w wysokości 64.337.624,76 PLN.

Strony zobowiązały się, że wraz z zawarciem umowy przenoszącej własność Nieruchomości Sprzedawanych zawrą również bezwarunkową umowę sprzedaży zabudowanej działki gruntu numer 3/149 o powierzchni 2,6859 ha za cenę 11.764.242,- PLN (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdzieści dwa złote), z terminem płatności do dnia 31 sierpnia 2008 roku i na pozostałych warunkach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 roku. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty ceny określonej powyżej, Kupujący w umowie przeniesienia własności ustanowi na rzecz Sprzedającego hipotekę zwykłą w wysokości 5.314.242,- PLN. Na poczet ceny sprzedaży działki 3/149 zostanie uznana wpłacona zaliczka w kwocie 6.450.000,- PLN.

Piotr Litwiński, Członek Zarządu

Paweł Nowacki, Członek Zarządu

Radosław Świątkowski, Członek Zarządu

Warszawa, 5 czerwca 2008 roku