

## KOMENTARZ ZARZĄDU

### BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2010 ROKU

#### ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2010 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA.

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

1. poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski; na dzień 31 marca 2010 kurs wynosił 3,8622 zł/ Eur, na dzień 31 grudnia 2009 kurs wynosił 4,1082 zł / Eur
2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego; dla okresu 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2010 roku kurs wynosił 3,9669 zł / Eur, dla okresu 3 miesięcy zakończonego 31 marca 2009 roku kurs wynosił 4,5994 zł / Eur.

***I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać skonsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.***

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą następujące podmioty, wobec których Emitent jest podmiotem dominującym:

- Realty Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki.

Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników.
- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent ma 99,45 % udziału w majątku spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent ma 96,67 % udziału w majątku spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada udział w kapitale zakładowym wynoszący 99,80 % i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada udział w kapitale zakładowym wynoszący 99,82 % i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Realty Management sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada udział w kapitale zakładowym wynoszący 99,99 % i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Realty Management sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada udział w kapitale zakładowym wynoszący 99,98 % i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada udział w kapitale zakładowym wynoszący 64,99 % i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Ponadto konsolidacją objęte są także następujące podmioty:

- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie – spółka ta jest jednostką współkontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch z trzech członków zarządu spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta.
- Nowy Plac Unii w Warszawie – spółka ta objęta jest konsolidacją z uwagi na to, iż Emitent wywiera istotny wpływ na politykę operacyjną Spółki. Emitent posiada udział w kapitale

zakładowym spółki Nowy Plac Unii SA wynoszący 89,33% i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

## ***II. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.***

### Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA (Projekt Developerski 10)

W dniu 27 stycznia 2010 r. Spółka zależna Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo-akcyjna (Projekt Developerski 10), realizująca wieloetapowy projekt developerski osiedla mieszkaniowego „Małe Błonia” w Szczecinie, otrzymała prawomocną Decyzję Urzędu Miasta Szczecin, zatwierdzającą projekt budowlany oraz wyrażającą zgodę na budowę. Projekt obejmuje realizację pierwszego etapu składającego się z 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Łącznej w Szczecinie o całkowitej powierzchni użytkowej ok. 8.400 m. kw. podzielonej na ok. 150 mieszkań i apartamentów.

W dniu 24 lutego 2010 roku Projekt Developerski 10 zawarł aneks do umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r. z Bankiem PKO BP SA (Bank) na łączną kwotę 38.700.000,00 zł. Termin spłaty kredytu z dnia 28 lutego br. został przesunięty na dzień 31 maja 2010 r., na czas potrzebny na pełną analizę złożonego przez Projekt Developerski 10 wniosku kredytowego, dotyczącego finansowania wyżej opisanego pierwszego etapu projektu „Małe Błonia”.

### Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 SKA („Projekt Developerski 5”)

W dniu 15 marca 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna (dalej jako „Umowa”) pomiędzy Spółką zależną Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 SKA („Projekt Developerski 5”), Spółdzielnią Spożywców „Supersam” („Supersam”), Liebrecht & Wood Poland Sp. z o.o. („L&W”), L&W Investment Fund Ltd („L&W IF”), oraz Nowym Placem Unii Spółka Akcyjna („NPU”).

Powyższa umowa została zawarta w wykonaniu Przedwstępnej Umowy Inwestycyjnej pomiędzy Projekt Developerski 5, L&W i L&W IF w Warszawie z dnia 9 lipca 2009 roku z późniejszymi zmianami (RB/37/09).

Na podstawie Umowy Strony ustaliły warunki na jakich zobowiązują się do wspólnego opracowania i realizacji Projektu polegającego na wybudowaniu budynku o przeznaczeniu handlowo – usługowym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Puławskiej 2.

Zgodnie z podstawowymi założeniami Umowy Inwestycyjnej,

1. NPU pełni rolę spółki celowej działającej w charakterze inwestora realizującego przedsięwzięcie, będącego właścicielem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oraz posiadającego niezbędne środki finansowe, pochodzące z wkładu kapitałowego inwestorów oraz finansowania kredytowego.
2. W kolejnych etapach realizacji inwestycji, pod warunkiem uzyskania finansowania kredytowego, udział L&W IF w kapitale spółki celowej będzie wzrastał wraz z wnoszeniem przez inwestora środków finansowych, których łączna wysokość została określona na poziomie nie mniejszym niż 80 mln zł i nie większym niż 90 mln zł. W najbliższym etapie L&W IF wnieśnie do NPU kwotę 8.400 tys. zł. Docelowy udział L&W IF w kapitale NPU po wniesieniu całości kapitału w kwocie 80.000 tys. zł wyniesie około 52%. Strony przewidziały również sprzedaż przez Projekt Developerski 5 na rzecz L&W IF pakietu 8% akcji NPU za cenę około 12.500 tys. zł.
3. Określono warunki techniczne niezbędne dla pełnego uruchomienia procesu wejścia kapitałowego L&W IF, w szczególności ostateczne i prawomocne przeniesienie pozwolenia na budowę na spółkę NPU (obecnie w trakcie procedury administracyjnej). Strony szczegółowo ustaliły etapy procesu zwiększania kapitałowego zaangażowania L&W IF w projekt, przy czym pierwszy etap rozpoczął się z momentem podpisania niniejszej Umowy.
4. Strony ustaliły, iż ich zgodną intencją jest wybudowanie budynku na nieruchomości w jak najszybszym terminie, jego pełne wynajęcie i docelowo sprzedaż w ciągu do trzech lat od oddania do użytkowania budynku i jego wynajęcia. W szczególności, strony uzgodniły maksymalny termin pozyskania finansowania bankowego na 1 października 2010 r., przewidziały także – zastrzeżoną do decyzji L&W IF – możliwość rozpoczęcia budowy przed ostatecznym pozyskaniem finansowania bankowego.
5. Strony uzgodniły mechanizm rozliczeń finansowych ze Spółdzielnią Supersam oparty na okresowych płatnościach w trakcie procesu inwestycyjnego i finalnym rozliczeniu po oddaniu

budynku do użytkowania. Jednocześnie NPU powierzyła prowadzenie projektu spółkom L&W oraz Juvenes - Projekt Sp. z o.o. – podmiotowi wyodrębnianemu z Juvenes w ramach trwającego obecnie procesu fuzji z BBI Development.

W wykonaniu postanowień Umowy Inwestycyjnej, Strony zawarły – także 15 marca 2010 r. – Umowę Akcjonariuszy, szczegółowo określającą prawa i obowiązki akcjonariuszy NPU (Spółdzielni Supersam, L&W IF oraz Projekt Developerski 5) i ich wzajemne relacje podczas realizacji przedsięwzięcia. W dniu 15 marca 2010 r. odbyło się także Walne Zgromadzenie NPU, które uchwaliło – w wykonaniu stosownych postanowień Umowy – podniesienie kapitału NPU z istniejącej kwoty 75.000 tys zł o kwotę 8.400 tys zł, czyli do łącznej kwoty 83.400 tys zł, w drodze emisji 8.400 tys akcji zwykłych serii D o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1 zł. Cała emisja została skierowana do L&W IF, na dzień zatwierdzenia niniejszego raportu wspomniane podwyższenie kapitału nie było zarejestrowane w KRS.

Projekt Developerski 5 oraz Juvenes sp. z o.o. zawarły również szereg umów dodatkowych z L&W IF oraz ze Spółdzielnią Supersam, w szczególności umowę w zakresie strategicznego partnerstwa w zakresie rozwoju sieci handlowej.

Plany Funduszu oraz współinwestora – L&W IF zakładają, iż budowa kompleksu biurowo-handlowego przy Placu Unii Lubelskiej ruszy w drugiej połowie 2010 roku i potrwa około 2,5 roku.

#### Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA

W dniu 10 marca 2010 roku Spółka Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Spółka Komandytowo-Akcyjna otrzymała prawomocną Decyzję Prezydenta Miasta Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany oraz wyrażającą zgodę na budowę. Projekt obejmuje renowację i adaptację zabytkowego budynku biurowego (administracji) i stanowiącej jego część tzw. kordegardy będącej najbardziej rozpoznawalnym obiektem całego kompleksu historycznych zabudowań Zespołu Konesera, stanowiącej swoiste logo Inwestycji.

Inwestycja stanowi I etap realizacji przedsięwzięcia developerskiego realizowanego przez Projekt Developerski 6 na nieruchomościach położonych w Warszawie, przy ul. Żąbkowskiej / Białostockiej / Markowskiej, a polegającego na wzniesieniu wielofunkcyjnego kompleksu składającego się z wyremontowanych zabytkowych budynków dawnej Wytwórni Wódek Koneser oraz nowo wybudowanych obiektów nawiązujących architekturą do historycznej zabudowy. Kompleks obejmować będzie: budynki mieszkalne (w tym lofty), powierzchnie biurowe, powierzchnie handlowe i usługowe oraz powierzchnie przeznaczone na działalność kulturalną.

### ***III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.***

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

| Opis pozycji                     | 31 marzec 2010 |           | 31 grudzień 2009 |           |
|----------------------------------|----------------|-----------|------------------|-----------|
|                                  | tys. zł        | tys. Euro | tys. zł          | tys. Euro |
| Suma aktywów                     | 461.747        | 119.555   | 426.872          | 103.907   |
| Aktywa obrotowe                  | 330.879        | 85.671    | 420.277          | 102.302   |
| Gotówka                          | 18.128         | 4.694     | 8.027            | 1.954     |
| Udział gotówki w aktywach ogółem | 3,93%          | 3,93%     | 1,88%            | 1,88%     |
| Kapitały własne                  | 207.417        | 53.704    | 208.054          | 50.644    |
| Zobowiązania razem               | 254.330        | 65.851    | 218.818          | 53.264    |
| Zobowiązania krótkoterminowe     | 169.424        | 43.867    | 151.692          | 36.924    |

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

|                                                          | 3 miesiące kończące się<br>31 marca 2010 r. |           | 3 miesiące kończące się<br>31 marca 2010 r. |           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| Opis pozycji                                             | tys. zł                                     | tys. Euro | tys. zł                                     | tys. Euro |
| Przychody z inwestycji                                   | 648                                         | 163       | 568                                         | 123       |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                 | (1.236)                                     | (312)     | (1.178)                                     | (256)     |
| Zysk (strata) netto                                      | (637)                                       | (161)     | (1.439)                                     | (313)     |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | (805)                                       | (203)     | 15.299                                      | 3.326     |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej  | 10.916                                      | 2.752     | (14.379)                                    | (3.126)   |
| Przepływy pieniężne netto                                | 10.101                                      | 2.546     | 925                                         | 201       |

Wybrane dane z jednostkowego bilansu Funduszu:

|                                  | 31 marzec 2009 |           | 31 grudzień 2009 |           |
|----------------------------------|----------------|-----------|------------------|-----------|
| Opis pozycji                     | tys. zł        | tys. Euro | tys. zł          | tys. Euro |
| Suma aktywów                     | 227.194        | 58.825    | 213.245          | 51.907    |
| Aktywa obrotowe                  | 61.944         | 16.039    | 56.480           | 13.748    |
| Gotówka                          | 12.047         | 3.119     | 1.121            | 273       |
| Udział gotówki w aktywach ogółem | 5,30%          | 5,30%     | 0,53%            | 0,53%     |
| Kapitały własne                  | 199.740        | 51.717    | 200.110          | 48.710    |
| Zobowiązania razem               | 27.454         | 7.108     | 13.135           | 3.197     |
| Zobowiązania krótkoterminowe     | 10.187         | 2.638     | 12.236           | 2978      |

Podstawowe wskaźniki (na podstawie danych jednostkowych):

| Opis wskaźnika                            | 31.03.2010 | 31.12.2009 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Kapitały własne do całkowitego zadłużenia | 728%       | 1523%      |
| Kapitały własne do sumy bilansowej        | 88%        | 94%        |

#### ***IV. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.***

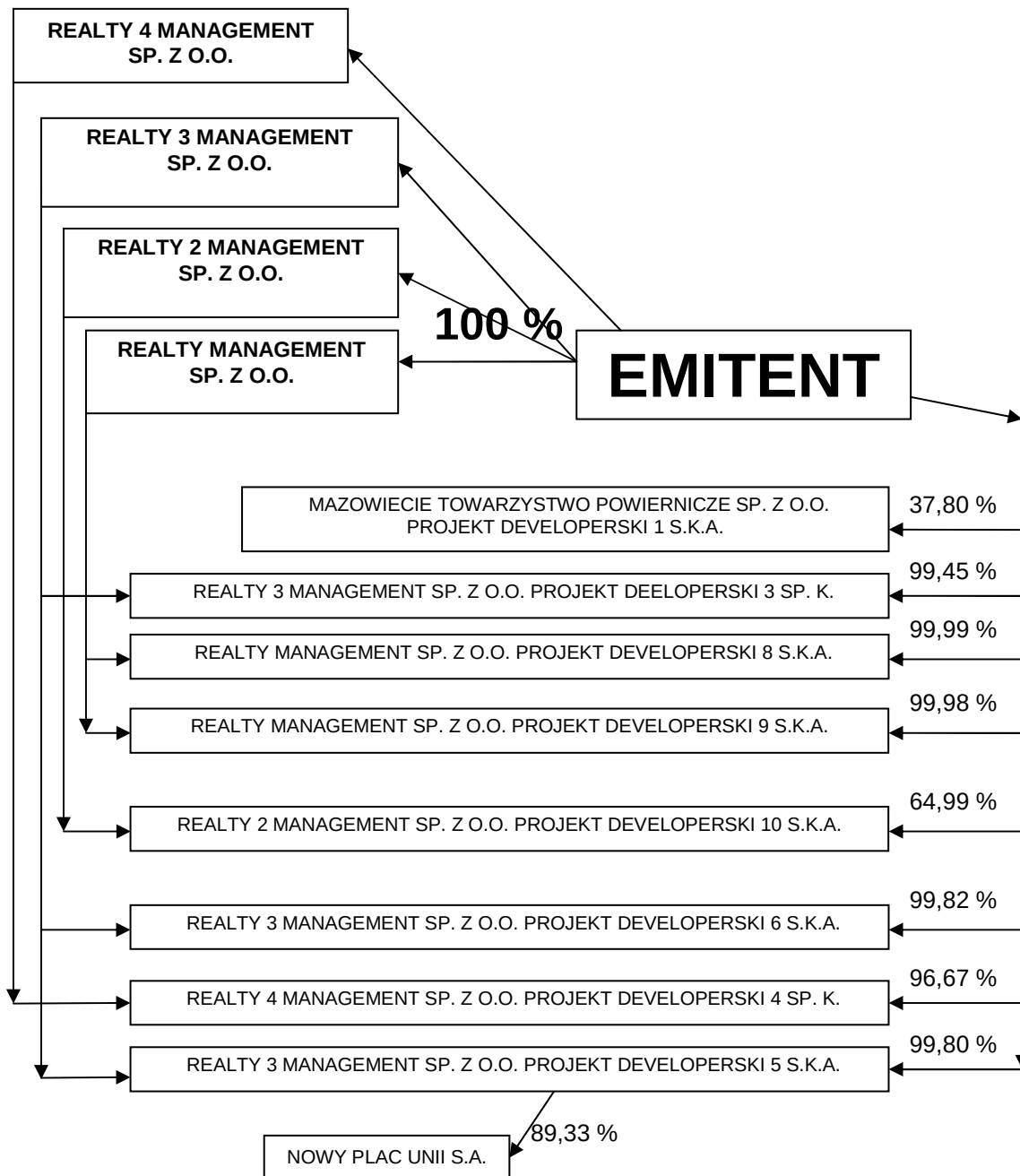
W dniu 23 lutego 2010 r. Emitent nabył wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

Również w dniu 23 lutego br. Fundusz dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich, 9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r.

#### ***V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.***

Poniższy schemat przedstawia strukturę Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmiotów uwzględnianych w sprawozdaniu finansowym, wraz ze wskazaniem udziału Emitenta w kapitale zakładowym (majątku),

który stanowi jednocześnie – w przypadku spółek z o.o. oraz komandytowo-akcyjnych - udział w ogólnej liczbie głosów na walnych zgromadzeniach (zgromadzeniach wspólników) tych spółek.



**VI. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.**

W Grupie nie występuje sezonowość, cykliczność działalności.

**VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

**VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.**

BBI Development NFI SA ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie publikowała prognoz wyników.

**IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.**

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

**1. Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2009 roku**

| Akcyonariusz                               | liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających | % udział w kapitale zakładowym | % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| BB Investment SA                           | 100.582.446                                           | 21,85%                         | 21,85%                                                   |
| Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO) | 46.189.368                                            | 10,03%                         | 10,03%                                                   |

**2. Stan na dzień przekazania raportu za I kwartał 2010 roku**

| Akcyonariusz                                | liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających | % udział w kapitale zakładowym | % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| BB Investment SA                            | 100.582.446                                           | 21,85%                         | 21,85%                                                   |
| Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)* | 46.919.767                                            | 10,17%                         | 10,17%                                                   |

**Uwaga:** \* na podstawie zawiadomienia z dnia 14 kwietnia 2010 roku

Informacje 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 5 lutego br. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał informację od BB Investment SA, iż w drodze transakcji pakietowej z dnia 29 stycznia 2010 r. Spółka dokonała zbycia 4.500.000 akcji BBI Development NFI SA po cenie 0,33 zł za akcję.

Przed dokonaniem transakcji BB Investment SA posiadała 105.082.446 akcji stanowiących 22,83 % udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu. Po dokonaniu w/w transakcji Spółka posiada 100.582.446 akcji stanowiących 21,85% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.

W dniu 2 lutego br. Fundusz otrzymał zawiadomienie przesłane od Pioneer Pekao Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, iż w wyniku kupna akcji BBI Development NFI SA w dniu 26 stycznia br. wzrosło łączne zaangażowanie do poziomu 10,03% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu BBI Development NFI S.A.

Przed powyższą transakcją, fundusze zarządzane przez PPIM posiadały łącznie 40.387.931 sztuk akcji BBI Development NFI SA, co stanowiło 8,77 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. Obecnie

fundusze te posiadają 46.189.368 sztuk akcji BBI Development NFI SA, co stanowi 10,03% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 14 kwietnia br. Emitent otrzymał zawiadomienie, o wzroście zaangażowania funduszy : Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Telekomunikacji Polskiej do poziomu 10,19% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu BBI Development NFI S.A.

W dniu 30 kwietnia br. PPIM, w związku z zakupem akcji Emitenta zawiadomił o wzroście zaangażowania funduszu Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty do poziomu 10,06% całkowitej liczby głosów na walnym zgromadzeniu BBI Development NFI S.A.

W dniu 26 stycznia br. Fundusz otrzymał zawiadomienie przesłane od Aviva Investors Poland SA z siedzibą w Warszawie (Aviva), iż w wyniku transakcji sprzedaży akcji BBI Development NFI SA dokonanej w dniu 19 stycznia br. zmniejszył się poziom zaangażowania Aviva w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu BBI Development NFI S.A.

Przed powyższą transakcją, fundusze zarządzane przez Aviva posiadały łącznie 24.507.665 sztuk akcji BBI Development NFI SA, co stanowiło 5,32 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Obecnie fundusze te posiadają 20.935.099 sztuk akcji BBI Development NFI SA, co stanowi 4,55% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 28 stycznia br. Fundusz otrzymał od BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA z siedzibą w Warszawie, zawiadomienie, że w wyniku zbycia akcji BBI Development NFI SA („Spółka”) przez BPH Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy 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 zleceńodawców oraz Funduszu, mniej niż 5 % ogólnej liczby głosów. W wyniku zawartej w dniu 20 stycznia 2010 r. i rozliczonej w dniu 25 stycznia 2010 r. transakcji, liczba akcji posiadanych przez BPH TFI spadła z 24.251.000 sztuk (stanowiących 5,27% głosów na Walnym Zgromadzeniu i taki sam udział w kapitale) do 22.651.000 sztuk (stanowiących 4,92% głosów na Walnym Zgromadzeniu i taki sam udział w kapitale).

***X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.***

Zgodnie z wiedzą Funduszu, na dzień przekazania raportu za I kwartał 2010 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

|                           | 14.05.2010 | 01.03.2010 |
|---------------------------|------------|------------|
| <b>OSOBY ZARZĄDZAJĄCE</b> |            |            |
| Michał Skotnicki          | 0          | 0          |
| Piotr Litwiński*          | 0          | 0          |
| Paweł Nowacki             | 60.718     | 60.718     |
| <b>OSOBY NADZORUJĄCE</b>  |            |            |
| Rafał Lorek               | 0          | 0          |
| Włodzimierz Głowacki      | 0          | 0          |
| Michał Kurzyński          | 0          | 0          |
| Ewaryst Zagajewski        | 0          | 0          |
| Paweł Turno               | 280.000    | 280.000    |
| Jan Rościszewski          | 0          | 0          |

\* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł.

***XI. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.***

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2010 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, 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.

***XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.***

Poza opisanymi w niniejszym dokumencie, w szczególności transakcji zawartych pomiędzy Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA a spółką Nowy Plac Unii SA, w I kwartale 2010 r. nie nastąpiło zawarcie istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi.

***XIII. Informacja o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.***

W pierwszym kwartale 2010 r. nie były udzielane poręczenia kredytu lub pożyczki, ani gwarancje stanowiące 10% kapitałów własnych.

***XIV. Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.***

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w niniejszym dokumencie oraz w raporcie za I kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

***XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.***

W ocenie Emitenta, najistotniejszymi czynnikami, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w perspektywie najbliższego kwartału są :

- a) Zakończenie, wskutek spełnienia się ostatnich warunków technicznych, procesu wprowadzania współinwestora do spółki NPU w Projekcie Developerskim 5 (Plac Unii w Warszawie), w tym objęcie przez Liebrecht & Wood początkowego, mniejszościowego udziału w NPU;
- b) Zbliżające się zakończenie Projektu Developerskiego 3 (Dom na Dolnej w Warszawie), skutkujące rozliczeniem inwestycji, całkowitym spłaceniem kredytu budowlanego i wykazaniem wyniku na tym przedsięwzięciu;
- c) Dalsze awansowanie procesu sprzedaży i komercjalizacji w Projekcie Developerskim 1 (Rezydencja Foksal w Warszawie) oraz postęp prac budowlanych;
- d) Rozpoczęcie prac nad pierwszym etapem biurowym Projektu Developerskiego 6 (Koneser w Warszawie);
- e) Uruchomienie prac nad pierwszym z zadań w Projekcie Developerskim 10 (Małe Błonia w Szczecinie) i rozpoczęcie sprzedaży;
- f) Decyzje co do celowości i możliwości realizacji Projektu Developerskiego 8 w Dziwnowie (w zakresie struktury współpracy z potencjalnymi inwestorami i możliwości pozyskania finansowania) oraz ewentualne uruchomienie prac nad Projektem Developerskim 9 (Marina Kiekrz w Poznaniu)

***XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.***

Po dniu bilansowym, nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mogłyby w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Warszawa, 14 maja 2010 roku

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Paweł Nowacki  
Członek Zarządu