

KOMENTARZ ZARZĄDU

BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA IV 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 czwarty 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;
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

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 konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą następujące podmioty, wobec których Emitent jest podmiotem dominującym bezpośrednio i pośrednio poprzez spółki zależne:

- 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 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada 100 %-owy udział w majątku spółki,
- 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 Emitenta. Emitent posiada 99,5 %-owy udział 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 posiada 96,70 %-owy udział 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 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym 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 99,84 %-owy udział w kapitale zakładowym 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 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent jest jedynym udziałowcem spółki. Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.
- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Konsolidacją proporcjonalną objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której Emitent posiada aktualnie 65,22% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki (a licząc łącznie z akcjami, które zostaną Emitentowi przekazane przez Spółdzielnię po dokonaniu ostatecznych rozliczeń – 74,79%), natomiast docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam oraz rejestracji podwyższenia kapitału Nowego Placu Unii, skierowanego do L&W Investment Fund Ltd – będzie posiadał 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto konsolidacją proporcjonalną objęte zostało także 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, a ponadto Emitent posiada 37,80 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 33% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w jej zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz 2,4% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k. Obie spółki objęte są konsolidacją proporcjonalną z uwagi na charakter powiązania (współkontrolowane przedsiębiorstwa).

Poza opisaną powyżej Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

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

W dniu 6 października 2010 r. została zawarta umowa sprzedaży wszystkich posiadanych przez Fundusz akcji spółki Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 8), realizującej przedsięwzięcie developerskie w Dziwnowie. W wyniku umowy Fundusz zbył 4.179.900 (cztery miliony sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset) akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Nabywającym był Pan Sylwester Gardocki, prowadzący kancelarię Gardocki i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p. z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Kupujący” lub „Nabywca”).

Umowa obejmowała cenę minimalną w kwocie 55.000 (pięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych płatną w terminie do 10 grudnia 2010 r. oraz cenę maksymalną, której wypłata na rzecz Sprzedającego jest uzależniona od wypracowania zysku z inwestycji w projekcie developerskim realizowanym na nieruchomościach w Dziwnowie. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży, ewentualna wypłata ceny maksymalnej nastąpi w rocznych ratach, których wysokość nie może przekroczyć kwoty 20% zysku netto spółki Projekt Developerski 8 w danym roku obrotowym pomniejszonej o amortyzację, począwszy od roku 2010 do roku 2019 włącznie, z zastrzeżeniem, że zysk ten będzie wynosił nie mniej niż 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). W przypadku wypracowania przez Projekt Developerski 8 dodatniego wyniku finansowego w danym roku obrotowym wypłata kolejnych rat na poczet ceny maksymalnej będzie miała miejsce w terminie do 31 sierpnia następnego roku obrotowego, począwszy od 31 sierpnia 2011 r., a skończywszy na 31 sierpnia 2020 r. W przypadku nie wypracowania przez Projekt Developerski 8 dodatniego wyniku finansowego w opisanym powyżej okresie, Sprzedający uzyska wyłącznie cenę minimalną. Kupujący nie jest zobowiązany do wypłat na poczet ceny z ewentualnych zysków z inwestycji wygenerowanych po roku 2019, nawet jeśli cena uzyskana przez Sprzedającego w okresie do roku 2019 jest niższa od ceny maksymalnej.

Sprzedawane przez Fundusz akcje Projekt Developerski 8 zostały objęte całkowitym odpisem na utratę wartości na dzień 30 czerwca 2010 r. Nabywca przejął całość realizowanego przedsięwzięcia developerskiego wraz z wszelkimi decyzjami administracyjnymi, pozwoleniami oraz zadłużeniem kredytowym w kwocie 36.400 tys zł, obciążającym spółkę celową.

Również w dniu 6 października 2010 r., Fundusz zawarł z Nabywcą umowę sprzedaży wszystkich posiadanych 100 (stu) udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, w spółce Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będącej komplementariuszem podmiotu celowego Projekt Developerski 8. Cena sprzedaży wyżej wymienionych udziałów wyniosła 2.000 zł (dwa tysiące złotych).

W dniu 27 października 2010 roku odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta. Porządek obrad zgromadzenia obejmował przede wszystkim czynności zastrzeżone dla kompetencji zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a więc m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności oraz udzielenie absolutorium członkom organów Emitenta. Dokonano również zmian trwającego obecnie programu emisji obligacji zwykłych Spółki, przedłużając go na kolejne 5 lat, bez zmiany jego wysokości (maksymalnie 110 mln zł).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą BBI Development NFI SA na kolejną, VI kadencję. Skład Rady Nadzorczej Funduszu nie uległ zmianie, ponownie do Rady Nadzorczej powołano: Pana Włodzimierza Głowackiego, Pana Michała Kurzyńskiego, Pana Pawła Turno, Pana Ewarysta Zagajewskiego, Pana Jana Emeryka Rościszewskiego oraz Pana Rafała Lorka. Walne Zgromadzenie uchwaliło także szereg technicznych zmian do Statutu Emitenta.

W dniu 22 grudnia 2010 roku spółka zależna Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 („PD6” „Kredytobiorca”) zawarła aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami) z Bankiem Pekao SA przesuwając datę

ostatecznej spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt „Koneser”, do dnia 30 listopada 2011 r.

W dniu 22 grudnia 2010 roku zostało zawarte porozumienie pomiędzy spółką pod firmą Zarządanie Sezam Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Nowy Sezam Spółka komandytowa („Nowy Sezam”), a Miastem Stołecznym Warszawą („Miasto”) przy udziale Spółki „Metro Warszawskie” Spółka z o.o. („Metro”) oraz Zarządem Transportu Miejskiego w Warszawie.

Porozumienie zostało zawarte w związku z planowaną przez Nowy Sezam budową nowego budynku wielofunkcyjnego składającego się z funkcji biurowej i domu towarowego o funkcji usługowo-handlowej wraz z infrastrukturą i wjazdami oraz przebudową istniejących części podziemnych na działce położonej przy ul. Marszałkowskiej 126/134 w Warszawie („Nieruchomość”) oraz budowy wyjścia ze stacji metra „Świętokrzyska”.

Zgodnie z postanowieniami porozumienia Nowy Sezam zobowiązał się do zawarcia z Miastem odpłatnej terminowej umowy dzierżawy części Nieruchomości o powierzchni 286 m², celem umożliwienia Miastu i Metru budowy wyjścia ze stacji metra „Świętokrzyska”, położonej w zakresie centralnego odcinka planowanej II linii metra. Umowa zostanie zawarta najpóźniej w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę wyjścia ze stacji metra stanie się ostateczna do dnia 31.12.2013 r. z możliwością jej przedłużenia. Strony ustaliły roczny czynsz dzierżawy na rzecz Nowego Sezamu w wysokości stanowiącej ekwiwalent całkowitych ponoszonych przez Nowy Sezam kosztów z tytułu użytkowania wieczystego dzierżawionej części Nieruchomości.

Jednocześnie, Nowy Sezam zobowiązał się do ustanowienia na części Nieruchomości służebności gruntowej z przeznaczeniem m.in. na wykonywanie prac naprawczych w okolicy wyjścia ze stacji metra, czerpanie pożytków z tytułu przejścia podziemnego i nie skrepowanej komunikacji pasażerów metra.

Miasto zobowiązało się wzajemnie do ustanowienia na rzecz Nowego Sezamu służebności gruntowej polegającej na prawie do nadwieszenia od kondygnacji +1 do kondygnacji +3 projektowanego budynku wielofunkcyjnego, nad drogą publiczną – wschodnią częścią ulicy Marszałkowskiej. Opłaty z tytułu ustanowienia ww. służebności w przeważającej większości znoszą się wzajemnie.

Przewidywana w porozumieniu lokalizacja wyjścia ze stacji metra „Świętokrzyska” daje możliwość jej bezpośredniego połączenia z planowanym budynkiem Nowego Sezamu, po uprzednim uzyskaniu wymaganych prawem postanowień i decyzji.

W dniu 23 grudnia 2010 roku została zawarta umowa sprzedaży wszystkich posiadanych przez Fundusz akcji spółki Realty 5 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (Projekt Developerski 9), realizującej przedsięwzięcie developerskie w Kiekrzu. W wyniku umowy Fundusz zbył 644.900 (sześćset czterdzieści cztery tysiące dziewięćset) akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Nabywającym był Pan Sylwester Gardocki, prowadzący kancelarię Gardocki i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p. z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Kupujący” lub „Nabywca”).

Umowa obejmowała cenę minimalną w kwocie 27.500 (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) złotych płatną w terminie do 31 stycznia 2011 r. oraz cenę maksymalną, której wypłata na rzecz Sprzedającego jest uzależniona od wypracowania zysku z inwestycji w projekcie developerskim realizowanym na nieruchomościach w Kiekrzu. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży, ewentualna wypłata ceny maksymalnej nastąpi w rocznych ratach, których wysokość nie może przekroczyć kwoty 20% zysku netto spółki Projekt Developerski 9 w danym roku obrotowym pomniejszonej o amortyzację, począwszy od roku 2011 do roku 2021 włącznie, z zastrzeżeniem, że zysk ten będzie wynosił nie mniej niż 125.000 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych).

W przypadku wypracowania przez Projekt Developerski 9 dodatniego wyniku finansowego w danym roku obrotowym wypłata kolejnych rat na poczet ceny maksymalnej będzie miała miejsce w terminie do 31 sierpnia następnego roku obrotowego, począwszy od 31 sierpnia 2012 r., a skończywszy na 31 sierpnia 2021 r. W przypadku nie wypracowania przez Projekt Developerski 9 dodatniego wyniku finansowego w opisanym powyżej okresie, Sprzedający uzyska wyłącznie cenę minimalną. Kupujący nie jest zobowiązany do wypłat na poczet ceny z ewentualnych zysków z inwestycji wygenerowanych po roku 2020, nawet jeśli cena uzyskana przez Sprzedającego w okresie do roku 2020 jest niższa od ceny maksymalnej.

Nabywca przejął całość realizowanego przedsięwzięcia developerskiego wraz z wszelkimi decyzjami administracyjnymi, pozwoleniami oraz zadłużeniem kredytowym w kwocie 8.400 tys. zł, obciążającym spółkę celową. W rachunku zysków i strat za opisywany okres Fundusz wykazał stratę na sprzedaży

posiadanych akcji Projektu Developerskiego 9 oraz odpis aktualizujący wartość udzielonych Projektowi Developerskiemu 9 pożyczek w łącznej kwocie 8.527 tys zł.

Również w dniu 23 grudnia 2010 r., Fundusz zawarł z Nabywcą umowę sprzedaży wszystkich posiadanych 100 (stu) udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, w spółce Realty 5 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będącej komplementariuszem podmiotu celowego Projekt Developerski 9. Cena sprzedaży wyżej wymienionych udziałów wyniosła 2.000 zł (dwa tysiące złotych).

W dniu 24 grudnia 2010 roku Zarząd Funduszu poinformował, iż w okresie od 4 maja 2010 r. do 23 grudnia 2010 roku spółka zależna Emitenta: Realty 3 Management sp. z o. o. Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej : PD6), realizująca projekt „Koneser” na nieruchomościach przy ul. Żąbkowskiej / Białostockiej / Markowskiej w Warszawie zawarła z zależną w 100% spółką Juvenes Projekt sp. z o.o. w Warszawie trzy umowy, których przedmiotem jest wykonywanie przez Juvenes Projekt na rzecz PD6 prac budowlanych, prac projektowych, nadzoru autorskiego oraz usług związanych z kierowaniem i koordynacją prowadzonej przez PD6 inwestycji „Koneser” w systemie „Project Management”. Łączna wartość zawartych umów wynosi 22.188.800 zł powiększona o podatek VAT (27.070.336 zł brutto). Spośród powyżej wymienionych, umową o największej wartości była umowa zawarta pomiędzy PD6 (jako Zamawiającym) a Juvenes Projekt sp. z o.o. (jako Wykonawcą), w dniu 23 grudnia 2010 roku. Przedmiotem tej umowy było zobowiązanie Wykonawcy do wykonania za wynagrodzeniem prac projektowych oraz do pełnienia nadzoru autorskiego nad projektem developerskim „KONESER”, realizowanym przez Zamawiającego w zakresie zespołów mieszkaniowych przy ul. Markowskiej, Białostockiej i Nieporęckiej (projektowanych przez Wykonawcę we współpracy z dwiema innymi renomowanymi polskimi pracownikami architektonicznymi) oraz zespołu biurowo-usługowego przy ul. Białostockiej i projektów infrastruktury technicznej. Za wykonanie powyższych usług Projektantowi przysługiwać będzie wynagrodzenie w łącznej wysokości 9.648.800 zł powiększonej o podatek VAT, płatne częściami, w miarę realizacji przedmiotu umowy. Umowa przewiduje zobowiązanie Zamawiającego do zapłaty Projektantowi kar umownych w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Należna kara umowna wynosić będzie w takim przypadku 10 % wynagrodzenia umownego za niewykonaną część umowy. Ustalono także odsetki umowne naliczane w przypadku opóźnienia z zapłatą wynagrodzenia, które wynosić będą 0,1 % niezapłaconego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia zapłaty. Z kolei Projektant zobowiązany będzie do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych w razie:

- rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Projektanta (kara umowna wyniesie wówczas 10 % wartości umowy)
- zwłoki w wykonaniu poszczególnych przedmiotów odbioru (kara wyniesie wówczas za każdy dzień zwłoki 0,1 % tej części wynagrodzenia, która dotyczy przedmiotu odbioru, w którego wykonaniu nastąpiła zwłoka),
- zwłoki w usunięciu wad projektu lub jego części (kara umowna wyniesie wówczas, za każdy dzień zwłoki, 0,2 % tej części wynagrodzenia umownego, która dotyczy przedmiotu odbioru zawierającego wadę).

Strony zastrzegły sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, ponad wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

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:

	31 grudzień 2009		31 grudzień 2010	
Opis pozycji	tys. zł	tys. Euro	tys. zł	tys. Euro
Suma aktywów	426 872	103 907	470 829	118 887
Aktywa obrotowe	420 277	102 302	309 847	78 238
Gotówka	8 027	1 954	18 167	4 587
Udział gotówki w aktywach ogółem	1,88%	1,88%	3,86%	3,86%
Kapitały własne	208 054	50 644	245 469	61 982
Zobowiązania razem	218 818	53 264	225 360	56 905
Zobowiązania krótkoterminowe	151 692	36 924	155 790	39 338

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

Opis pozycji	12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2009		12 miesięcy kończących się 31 grudnia 2010	
	tys. zł	tys. Euro	tys. zł	tys. Euro
Przychody operacyjne	990	228	47 937	11 976
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(7 870)	(1 813)	29 702	7 417
Zysk (strata) netto	(9 010)	(2 076)	13 546	3 383
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(5 660)	(1 304)	(8 176)	(2 042)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	84	19	12 166	3 038
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	9 412	2 168	6 150	1 536
Przepływy pieniężne netto	3 836	884	10 140	2 532

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

W IV kwartale 2010 r. BBI Development NFI SA ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie dokonywała wykupu ani spłaty nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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.

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development NFI S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień na 30.09.2010 r. oraz na 31.12.2010 roku obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.09.2010	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2010
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	0%
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 5 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	0%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	99,4530%	99,4530%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	96,6667%	96,6667%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,7984%	99,7984%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8306%	99,8340%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	Warszawa	99,9976%	0%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	Warszawa	99,9833%	0%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	75,4351%	75,4351%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	Warszawa	98%	99,9355%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%

Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**)	Warszawa	0%	0%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.(**)	Warszawa	0%	0%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**)	Warszawa	0%	0%

(*) podano wyłącznie udział bezpośredni Emitenta; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam.

(**) Wyłącznie udział pośrednio przez spółki zależne

VI. Objaśnienia 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 III 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 S.A.	100.582.446	19,23%	19,23%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03%	10,03%

2. Stan na dzień przekazania raportu za IV 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 S.A.	100.582.446	19,23%	19,23%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03%	10,03%

Quercus TFI S.A.

28.877.066

5,52 %

5,52 %

W dniu 3 grudnia 2010 roku Zarząd BBI Development Narodowego Funduszu Inwestycyjnego S.A., otrzymał zawiadomienie od Quercus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Nowy Świat 6/12 o przekroczeniu progu 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Przekroczenie progu 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku transakcji na rynku regulowanym w dniu 2 grudnia 2010 r.

Przed zmianą udziału Fundusze posiadały 24 224 657 akcji Spółki, co stanowiło 4,63% kapitału zakładowego Spółki. Posiadane akcje dawały 24 224 657 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 4,63% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na dzień 2 grudnia 2010 r. Fundusze posiadały 28 877 066 akcji Spółki, co stanowi 5,52% kapitału zakładowego Spółki. Posiadane akcje dawały 28 877 066 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 5,52% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

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 IV kwartał 2010 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	1.03.2011	15.11.2010
OSOBY ZARZĄDZAJĄCE		
Michał Skotnicki	7.124.634**	7.124.634
Piotr Litwiński	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.436.962*	14.436.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.436.962*	14.436.962
OSOBY NADZORUJĄCE		
Rafał Lorek	0	0
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0
Paweł Turno	395.827	395.827
Jan Rościszewski	0	0

- osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- osoba blisko związana z Panem Rafałem Szczepańskim (krewny) w wyniku połączenia Juvenes sp. z o.o. z Emitentem stała się akcjonariuszem Emitenta posiadającym 8.160.022 akcji zwykłych, na okaziciela serii J Emitenta, które stanowią 1,56% kapitału zakładowego Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- osoba blisko związana z Panem Krzysztofem Tyszkiewiczem (krewny) w wyniku połączenia Juvenes sp. z o.o. z Emitentem stała się akcjonariuszem Emitenta posiadającym 8.160.022 akcji zwykłych, na okaziciela serii J Emitenta, które stanowią 1,56% kapitału zakładowego Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- osoba blisko związana z Panem Michałem Skotnickim (krewny) w wyniku połączenia Juvenes sp. z o.o. z Emitentem stała się akcjonariuszem Emitenta posiadającym 10.670.798 akcji zwykłych, na okaziciela serii J Emitenta, które stanowią 2,04% kapitału zakładowego Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

* akcje serii J – akcje nie są dopuszczone do obrotu giełdowego

*** w tym 6.904.634 akcje posiadane przez Pana Michała Skotnickiego to akcje serii J – akcje nie są dopuszczone do obrotu giełdowego*

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

Na dzień sporządzenia raportu za IV 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.

W okresie objętym raportem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

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 czwartym 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 IV 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, najistotniejsze czynniki, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie nie uległy zmianie w stosunku do czynników wskazanych w poprzednim kwartale i są nimi przede wszystkim:

- a) Ostateczne rozliczenie projektu developerskiego Dom na Dolnej - zawieranie przez spółkę celową z nabywcami umów przenoszących własność mieszkań – czego skutkiem będzie rozpoznanie kosztów i przychodów związanych z tym przedsięwzięciem. Pierwsze umowy przenoszące własność zawarto pod koniec czwartego kwartału 2010 r., proces ten będzie kontynuowany w pierwszym kwartale 2011 r. Do końca pierwszego kwartału br. spodziewane jest przeniesienie własności przeważającej większości (około 80% - 90%) powierzchni w budynku.
- b) Dalsze awansowanie prac w zakresie sprzedaży powierzchni w Projekcie Developerskim 1 (Rezydencja Foksal w Warszawie) – obecnie sprzedane i zarezerwowane jest około 60% powierzchni mieszkań w budynku - i zakończenie prac budowlanych, planowane obecnie na trzeci kwartał 2011 r.;
- c) Komercjalizacja powierzchni w pierwszym etapie biurowym Projektu Developerskiego 6 (Koneser w Warszawie) – zakończenie budowy budynku planowane w czwartym kwartale br.
- d) Postęp procesu sprzedaży mieszkań w pierwszym z zadań inwestycyjnych w Projekcie Developerskim 10 (Małe Błonia w Szczecinie).

Na wykazanie w bieżącym kwartale straty netto największy wpływ miało jednorazowe zdarzenie, jakim była dokonana 23 grudnia 2010 r. transakcja sprzedaży spółki realizującej Projekt Developerski 9 w Kiekrzu, jak również przesunięcie podpisania przeważającej większości aktów notarialnych

przenoszących własność mieszkań w projekcie Dom na Dolnej (a zatem również i rozpoznanie wyniku na tym projekcie) na pierwszy kwartał 2011 r.

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.

W dniu 4 lutego 2011 roku została podpisana Umowa Kredytu pomiędzy realizującą projekt „Koneser” w Warszawie spółką zależną Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna, a Bankiem Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na mocy Umowy, udzielono:

- a) kredytu budowlanego do kwoty 7.530.400,00 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów I etapu Projektu „Koneser” obejmującego realizację 3-kondygnacyjnego budynku biurowego o przewidywanej łącznej powierzchni najmu 1.087 m²
- b) kredytu technicznego finansującego podatek VAT w kwocie 600.000,00 zł
- c) kredytu inwestycyjnego do kwoty 1.882.600,00 Euro przeznaczonego na refinansowanie powyższego kredytu.

Splata kredytu budowlanego nastąpi nie później niż do dnia 30 listopada 2012 roku. Źródłem spłaty niniejszego kredytu będzie kredyt inwestycyjny.

Ostateczne splata kredytu inwestycyjnego nastąpi nie później niż do dnia 30 listopada 2019. Kredyt Inwestycyjny w okresie od momentu jego zaciągnięcia (konwersja kredytu budowlanego) do ostatecznej spłaty będzie spłacany w równych ratach kapitałowo - odsetkowych (wyliczonych przy założeniu 25 letniego kalendarza spłaty) a źródłem jego spłaty są przychody z wynajmu biur zrealizowanych w ramach kredytowanego zadania.

Z tytułu udzielonego kredytu budowlanego i technicznego Projekt Developerski 6 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 3 miesięcznych + marża banku.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu będą w szczególności:

- hipoteka kaucyjna ustanowiona na nieruchomościach przedsięwzięcia developerskiego „Koneser” położonych przy ul. Żąbkowskiej / Białostockiej / Markowskiej w Warszawie („Nieruchomości”)
- zastaw rejestrowy (oraz zwykły do czasu jego rejestracji) na Rachunkach Bankowych;
- Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na Rachunkach Bankowych;
- Pełnomocnictwo do zbycia Nieruchomości przez Bank (tymczasowe zabezpieczenie na okres do ustanowienia hipotek),
- Umowy Podporządkowania Płatności zawarte z Komplementariuszem i Akcjonariuszem;
- Umowa Przelewu Wierzytelności z umów najmu lub dzierżawy związanych z Nieruchomością;

W dniu 23 i 24 lutego 2011 r. Fundusz, w ramach postanowień Aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., wyemitował łącznie 4.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, w tym 3.150 sztuk obligacji trzyletnich i 850 sztuk obligacji dwuletnich o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł.

Wyemitowane obligacje były oferowane inwestorom zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Wyemitowane obligacje są obligacjami na okaziciela, kuponowymi, zdematerializowanymi, niezabezpieczonymi, o terminach zapadalności:

- Obligacje dwuletnie zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2013 roku.
- Obligacje trzyletnie zostaną wykupione w dniu 21 lutego 2014 roku.

Oprocentowanie obligacji zostało ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 24 sierpnia 2011 r.

Celem powyżej opisanej emisji obligacji była spłata 900 sztuk obligacji Emitenta zapadających 23 lutego 2011 r., a także finansowanie bieżących działań i projektów, w tym przede wszystkim prac projektowych oraz wkładu własnego do pierwszego etapu mieszkaniowego w Projekcie Developerskim 6 (Koneser), pierwszego etapu Projektu Developerskiego 10 (Małe Błonia w Szczecinie) oraz Projektu Developerskiego Nowy Sezam w Warszawie.

Warszawa, 1 marca 2011 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu