



**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego**

**BBI Development
Narodowy Fundusz Inwestycyjny
Spółka Akcyjna
w Warszawie**

za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

Warszawa, kwiecień 2011 r.

15

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA	3
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	7
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	9
III.	ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
IV.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	10
V.	OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI	11
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
I.	PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH	14
II.	ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
II.1.	Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej	14
II.2.	Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej	15
II.3.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym	15
II.4.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	15
II.5.	Informacja dodatkowa	15
II.6.	Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym	15
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	15
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	16
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	16

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

- Badanie dotyczy BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna w Warszawie powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3890/94 z dnia 15.12.1994 r. Spółka powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 27.10.2010 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 72296/2010.

W dniu 03.08.2001 r. Spółka wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Emilii Plater 28.

Akcje Spółki znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 28.04.2011 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Spółka posiada:

- kapitał zakładowy
- pozostałe kapitały własne

52 308 tys. zł,
141 956 tys. zł.

Na dzień 31.12.2010 r. struktura własności kapitału zakładowego Spółki przedstawia się następująco:

Akcjonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
BB Investment S.A.	100 582 446	19,23%	0,10	19,23%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	52 459 767	10,03%	0,10	10,03%
QUERCUS TFI S.A.	28 877 066	5,52%	0,10	5,52%
Pozostali	341 158 971	65,22%	0,10	65,22%
RAZEM	523 078 250	100,00%	x	100,00%

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys. z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00000001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Podwyższenie wynikało z połączenia badanej jednostki ze spółką Juvenes Sp. z o.o. Powyższa zmiana wysokości kapitału zakładowego jak i rejestracja połączenia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 maja 2010 r.

- Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej, w skład której na dzień bilansowy, oprócz niej samej wchodzi następujące spółki zależne konsolidowane metodą pełną:
 - o Realty 2 Management Sp. z o.o. w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 4 Management Sp. z o.o. w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 S.K., w której posiada 99,4530% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 S.K., w której posiada 96,6667% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SK, w której posiada 99,7984% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SK, w której posiada 99,8340% udziału w kapitale i w prawach głosu;

BBI Development NFI Spółka Akcyjna
Część ogólna

- o Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SK, w której posiada 75,4351% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- o Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK, w której posiada 99,9355% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- o Juvenes-Projekt Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
- o Juvenes-Serwis Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu.

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi następujące jednostki objęte konsolidacją metodą proporcjonalną:

- o Nowy Plac Unii S.A., w której posiada 65,2173% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A, w której posiada 37,8004% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Zarządzanie Sezam Sp. z o.o., w której posiada 33% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam S.K., w której posiada 2,3922% udziału w kapitale i w prawach głosu.
- Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
- działalność holdingów finansowych,
 - działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
 - pozostała działalność usługowa,
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.
- Badana Spółka:
- posiada nr statystyczny w systemie REGON - 010956222
 - przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD - 64.20.Z
 - jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie NIP - 5261022256

- Na dzień wydania opinii organem kierującym jednostką jest Zarząd w składzie:

<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu
Rafał Piotr Szczepański	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	Członek Zarządu
Krzysztof Jan Tyszkiewicz	Członek Zarządu

W dniu 24.06.2010 r. Rada Nadzorcza BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. powołała Pana Rafała Piotra Szczepańskiego na funkcję Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Krzysztofa Jana Tyszkiewicza na funkcję Członka Zarządu.

- Głównym księgowym badanej jednostki jest Pan Marcin Rzeszutkowski.
- Średnioroczne zatrudnienie wynosi 18 osób.

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Roczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały wprowadzone ze skutkiem od 1 stycznia 2007 r.
- Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., zostało zbadane przez PKF Audyt sp. z o. i uzyskało opinię z zastrzeżeniem:

„Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie własnych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów developerskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółkę Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.”

- Sprawozdanie finansowe za 2009 r. zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development NFI S.A. w dniu 27 października 2010 r. Jednocześnie postanowiono pokryć stratę netto za ubiegły rok obrotowy w kwocie 6.395 tys. zł z kapitału zapasowego Spółki.
- Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2009 r. zostało:
 - złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.11.2010 r.,
 - ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 705 z dnia 16.03.2011 r.
- Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu. Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujęto w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.
- Spółka jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 31 grudnia 2010 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna z dnia 24.06.2010 r. Spółka PKF Audyt Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2010 r., umowa o badanie została zawarta dnia 23.07.2010 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Elbląskiej 15/17, jest wpisany na listę pod numerem 548, a w jego imieniu badanie przeprowadziła Pani Eliza Słaby, kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów wykonujących zawód pod numerem 11244.
- Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz.649).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 14.03.2011 r. do 29.04.2011 r. (z przerwami).

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki w dniu 29.04.2011 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2010 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

- Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - od 01.01.2008 do 31.12.2008 r.,
 - od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.,
 - od 01.01.2010 do 31.12.2010 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
 - BZ - bilans zamknięcia
 - BO - bilans otwarcia
 - OU - okres ubiegły
 - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana” odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
 - w odniesieniu do pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – w stosunku do sumy sprawozdania z sytuacji finansowej;
 - w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
 - w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
 - w odniesieniu do pozycji wynikowych na poszczególnych poziomach oraz do obciążeń wyniku – w stosunku do wyniku netto,
 - w odniesieniu do pozycji pozostałych dochodów całkowitych – w stosunku do sumy dochodów całkowitych.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Stan na			Struktura			Zmiana (BZ - BO) BO
		31.12.2008 r.	31.12.2009 r. (BO)	31.12.2010 r. (BZ)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	
A.	AKTYWA TRWAŁE	166 564,00	156 765,00	178 905,00	86,2%	73,5%	79,7%	14,1%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	572,00	346,00	251,00	0,3%	0,2%	0,1%	-27,5%
II.	Wartości niematerialne i prawne	27,00	40,00	336,00	0,0%	0,0%	0,1%	740,0%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	182,00	0,0%	0,0%	0,1%	x
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	141 907,00	155 691,00	178 136,00	73,5%	73,0%	79,3%	14,4%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe aktywa finansowe	23 945,00	688,00	0,00	12,4%	0,3%	0,0%	-100,0%
VII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	113,00	0,00	0,00	0,1%	0,0%	0,0%	x
VIII.	Pozostałe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
B.	AKTYWA OBROTOWE	26 565,00	56 480,00	45 679,00	13,8%	26,5%	20,3%	-19,1%
I.	Zapasy	318,00	0,00	0,00	0,2%	0,0%	0,0%	x
II.	Należności handlowe	435,00	180,00	124,00	0,2%	0,1%	0,1%	-31,1%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe należności	9 480,00	8 832,00	3 938,00	4,9%	4,1%	1,8%	-55,4%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	14 496,00	46 261,00	35 081,00	7,5%	21,7%	15,6%	-24,2%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	109,00	86,00	691,00	0,1%	0,0%	0,3%	703,5%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 727,00	1 121,00	5 845,00	0,9%	0,5%	2,6%	421,4%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
AKTYWA RAZEM		193 129,00	213 245,00	224 584,00	100,0%	100,0%	100,0%	5,3%

BBI Development NFI Spółka Akcyjna
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

PASYWA		Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2008 r.	31.12.2009 r. (BO)	31.12.2010 r. (BZ)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	141 716,00	200 110,00	194 264,00	73,4%	93,8%	86,5%	-2,9%
I.	Kapitał zakładowy	25 802,00	46 031,00	52 308,00	13,4%	21,6%	23,3%	13,6%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	79 943,00	124 503,00	143 269,00	41,4%	58,4%	63,8%	15,1%
III.	Akcje własne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe kapitały	109 178,00	111 766,00	105 371,00	56,5%	52,4%	46,9%	-5,7%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-75 795,00	-75 795,00	-75 795,00	-39,2%	-35,5%	-33,7%	0,0%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00	1,3%	-3,0%	-13,8%	383,0%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	38 967,00	899,00	17 062,00	20,2%	0,4%	7,6%	1797,9%
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 967,00	0,00	16 500,00	20,2%	0,0%	7,3%	x
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	899,00	562,00	0,0%	0,4%	0,3%	-37,5%
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne							
VI.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	12 446,00	12 236,00	13 258,00	6,4%	5,7%	5,9%	8,4%
I.	Kredyty i pożyczki	8 385,00	0,00	736,00	4,3%	0,0%	0,3%	x
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	954,00	11 119,00	9 942,00	0,5%	5,2%	4,4%	-10,6%
III.	Zobowiązania handlowe	491,00	229,00	813,00	0,3%	0,1%	0,4%	255,0%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Pozostałe zobowiązania	2 500,00	98,00	987,00	1,3%	0,0%	0,4%	907,1%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	215,00	0,00	0,0%	0,1%	0,0%	-100,0%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	525,00	716,00	0,0%	0,2%	0,3%	36,4%
VIII.	Pozostałe rezerwy	116,00	50,00	64,00	0,1%	0,0%	0,0%	28,0%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
PASYWA RAZEM		193 129,00	213 245,00	224 584,00	100,0%	100,0%	100,0%	5,3%

BBI Development NFI Spółka Akcyjna
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

poz.	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12.			Struktura			Zmiana (OB - OU) OU
		2008 r.	2009 r. (OU)	2010 r. (OB)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	
A.	Przychody operacyjne	12 023,00	3 746,00	5 374,00	94,5%	96,9%	85,2%	43,5%
I.	Zarządzanie projektami	322,00	881,00	1 256,00	2,5%	22,8%	19,9%	42,6%
II.	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 683,00	2 298,00	2 434,00	29,0%	59,4%	38,6%	5,9%
III.	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	8 018,00	567,00	1 684,00	63,0%	14,7%	26,7%	197,0%
B.	Koszty operacyjne	5 056,00	4 824,00	6 169,00	53,5%	52,2%	16,4%	27,9%
I.	Amortyzacja	225,00	151,00	128,00	2,4%	1,6%	0,3%	-15,2%
II.	Zużycie materiałów i energii	108,00	138,00	249,00	1,1%	1,5%	0,7%	80,4%
III.	Usługi obce	1 326,00	1 509,00	1 906,00	14,0%	16,3%	5,1%	26,3%
IV.	Podatki i opłaty	337,00	134,00	90,00	3,6%	1,4%	0,2%	-32,8%
V.	Wynagrodzenia	2 360,00	2 434,00	3 092,00	24,9%	26,3%	8,2%	27,0%
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	261,00	260,00	261,00	2,8%	2,8%	0,7%	0,4%
VII.	Pozostałe koszty operacyjne	439,00	198,00	443,00	4,6%	2,1%	1,2%	123,7%
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	6 967,00	-1 078,00	-795,00	269,2%	16,9%	2,6%	-26,3%
I.	Pozostałe przychody operacyjne	336,00	47,00	623,00	2,6%	1,2%	9,9%	1225,5%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	399,00	364,00	138,00	4,2%	3,9%	0,4%	-62,1%
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	6 904,00	-1 395,00	-310,00	266,8%	21,8%	1,0%	-77,8%
I.	Przychody finansowe	358,00	74,00	311,00	2,8%	1,9%	4,9%	320,3%
II.	Koszty finansowe	4 004,00	4 062,00	31 227,00	42,3%	43,9%	83,2%	668,8%
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 258,00	-5 383,00	-31 226,00	125,9%	84,2%	101,1%	480,1%
	Podatek dochodowy	670,00	1 012,00	-337,00	25,9%	-15,8%	1,1%	-133,3%
F.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00	100,0%	100,0%	100,0%	383,0%
G.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
H.	Zysk (strata) netto	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00	100,0%	100,0%	100,0%	383,0%

III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

I.	Zysk (strata) netto	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00	100,0%	100,0%	100,0%	383,0%
II.	Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Suma całkowitych dochodów	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00	100,0%	100,0%	100,0%	383,0%

IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

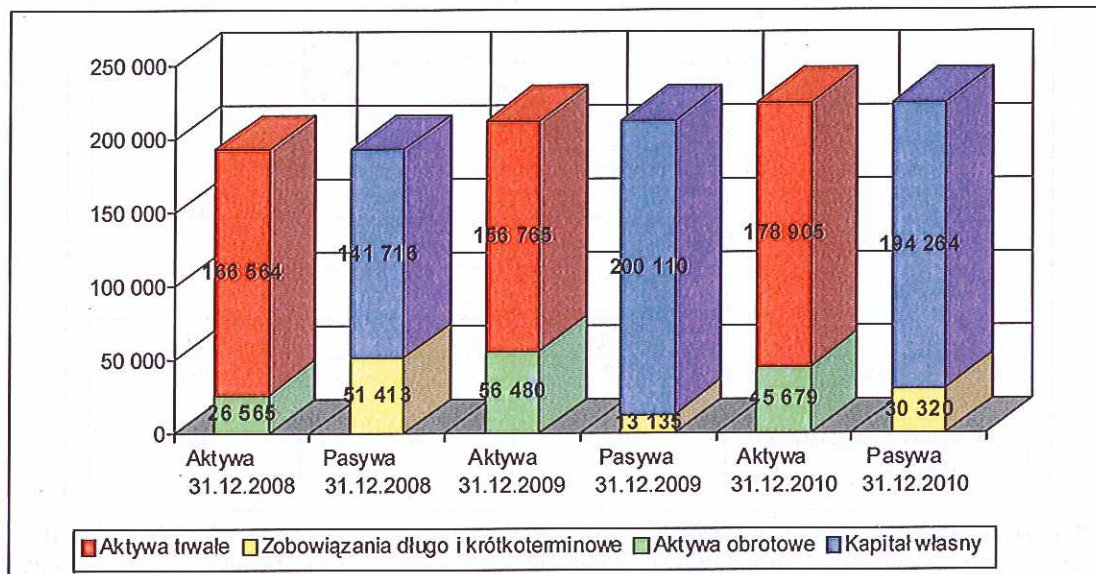
Wyszczególnienie	j.m.	2008 r.	2009 r.	2010 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>				
Suma bilansowa	tys. zł.	193 129,00	213 245,00	224 584,00
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	2 588,00	-6 395,00	-30 889,00
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	12 023,00	3 746,00	5 374,00
Kapitał stały	tys. zł.	180 683,00	201 009,00	211 326,00
Wskaźnik struktury aktywów	%	627,0	277,6	391,7
Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)	%	275,6	1523,5	640,7
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	85,1	127,6	108,6
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	108,5	128,2	118,1
<i>Wskaźniki płynności</i>				
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)	2,2	4,9	3,7
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	2,1	4,9	3,7
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania	0,1	0,1	0,5
<i>Wskaźniki rentowności</i>				
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	1,3	-3,1	-14,1
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	1,8	-3,7	-15,7
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik brutto na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	57,9	-28,8	-14,8
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	26,6	6,2	13,5
<i>Wskaźniki efektywności</i>				
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan rzeczowych aktywów trwałych	21,0	8,2	18,0
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych	0,5	0,1	0,1
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy**) / koszty operacyjne	23,0	12,0	0,0
Szybkość obrotu należności handlowych	(przec. należności handlowych**) / przychody ze sprzedaży	13,2	30,0	10,3
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych	(przec. Zobowiązania handlowe**) / koszty operacyjne	35,4	27,2	30,8

V: OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

DYNAMIKA I STRUKTURA

Wartości w tys. zł.



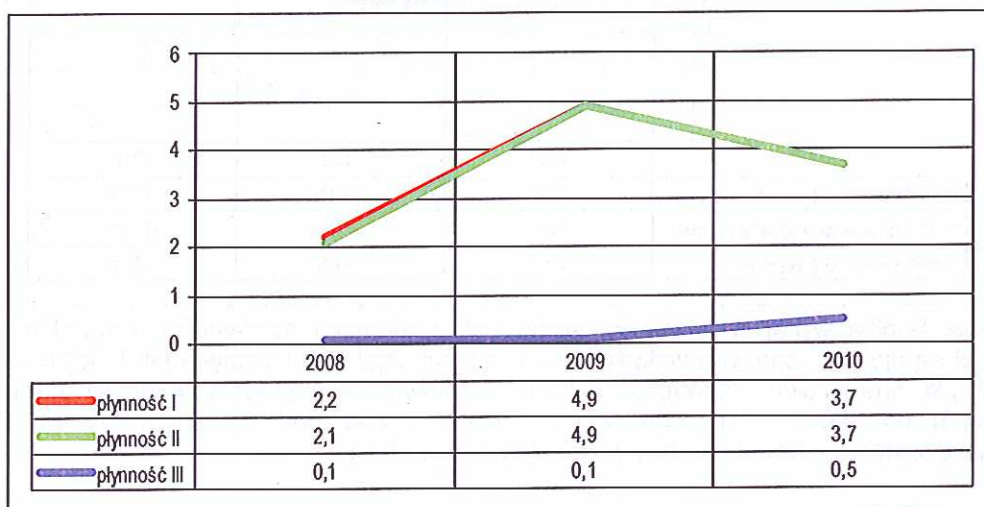
Suma bilansowa badanej Jednostki zamknęła się w 2010 r. kwotą 224 584 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się o 5,3%. W strukturze aktywów pozycją dominującą są nadal Inwestycje w jednostkach podporządkowanych stanowiące 79,3% sumy bilansowej, które wzrosły o 14,4% w stosunku do roku ubiegłego.

Po stronie pasywów na koniec roku 2010 kapitały własne stanowiły 86,5% sumy bilansowej. Wartość kapitałów własnych na koniec badanego okresu była o 2,9% niższa niż na koniec 2009 r., mimo podwyższenia w 2010 r. kapitału akcyjnego o 6 277 tys. zł w związku z rejestracją połączenia ze spółką Juvenes Sp. z o.o. Powodem spadku kapitałów własnych na dzień bilansowy była wygenerowana strata za rok bieżący w wysokości 30 889 tys. zł.

Zobowiązania stanowią na dzień bilansowy 13,5% sumy bilansowej a ich udział w pasywach ogółem uległ zwiększeniu o 7,3 punkty procentowe na skutek istotnego wzrostu poziomu zadłużenia Spółki o 130,83% w związku z emisją obligacji długoterminowych w 2010 r.

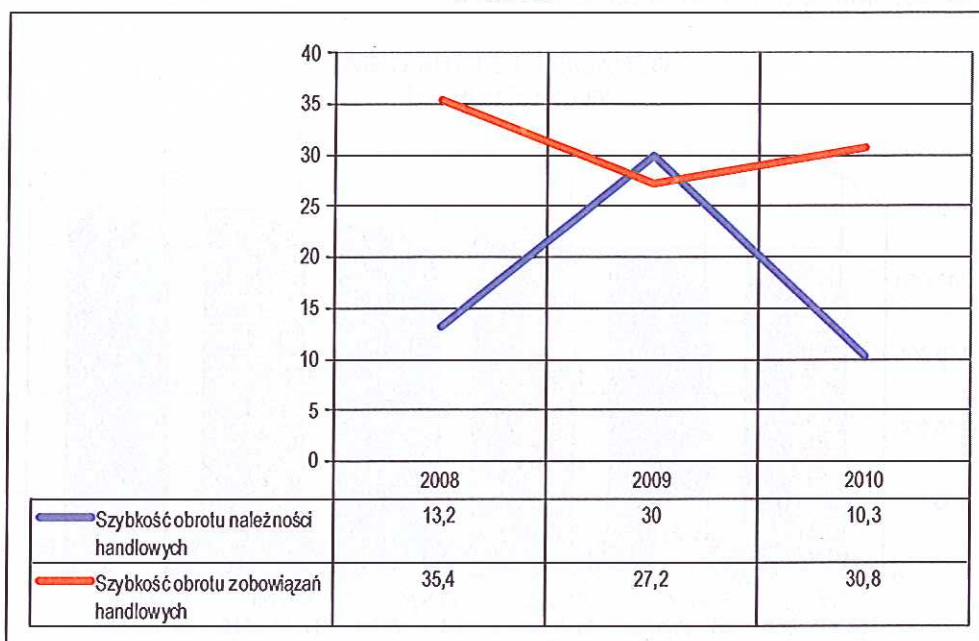
Wskaźniki struktury finansowania świadczą o finansowaniu działalności Spółki głównie kapitałem własnym.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



Wskaźniki płynności, mimo spadku w przypadku wskaźników I i II w 2010 r., znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

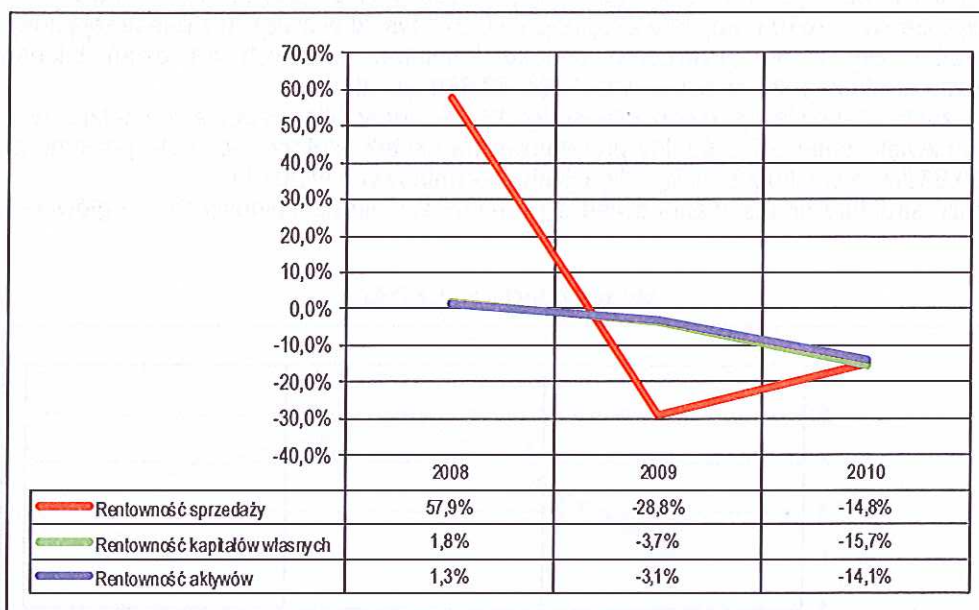
WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI
w dniach



Wskaźnik szybkości obrotu należności handlowych uległ skróceniu o ok. 20 dni, natomiast szybkość obrotu zobowiązań handlowych wydłużył się o ok. 4 dni. Spółka szybciej odzyskuje należności niż spłaca zobowiązania.

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

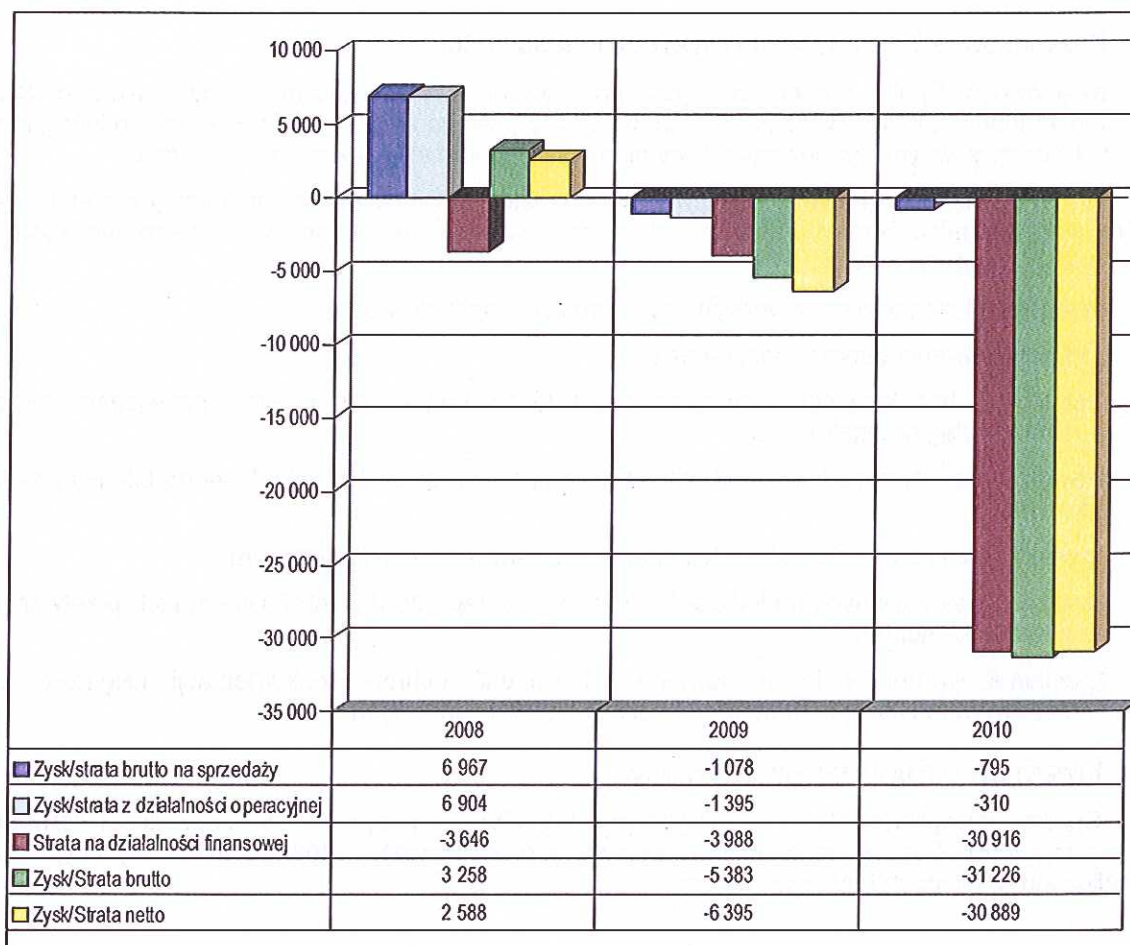
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



Ponieważ Spółka wykazuje straty na wszystkich poziomach działalności, wszystkie wskaźniki rentowności są ujemne. Zarówno wskaźniki rentowności kapitałów własnych jak i aktywów spadły o ok. 11-12 pkt procentowe. Natomiast wskaźnik rentowności sprzedaży podniósł się o 14 pkt. procentowych na skutek szybszego tempa wzrostu przychodów ze sprzedaży (o 43,5%) w porównaniu z tempem wzrostu kosztów operacyjnych (o 27,9%).

WYNIKI NA KOLEJNYCH POZIOMACH DZIAŁALNOŚCI

Wartości w tys. zł



Jednostka wykazuje w roku badanym straty na wszystkich poziomach działalności, z czego największą stratę poniosła na działalności finansowej.

Najistotniejszy wpływ na poziom wyniku na działalności finansowej miała poniesiona strata ze zbycia inwestycji w jednostkach podporządkowanych Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A. oraz Realty 5 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.A. w wysokości 23 665 tys. zł oraz strata netto na sprzedaży wierzytelności w postaci pożyczek udzielonych ww. spółkom w wysokości 3 887 tys. zł.

Poniesiona strata na działalności finansowej wpłynęła zasadniczo na stratę netto w badanym roku obrotowym, która wyniosła 30 889 tys. zł.

3. ZAGROŻENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI DZIAŁANIA

Biorąc pod uwagę stan majątkowo-finansowy na 31.12.2010 r. i inne ustalenia dokonane w trakcie badania stwierdzono, iż nie występuje zagrożenie kontynuacji działania Spółki w roku następnym po roku badanym.

GS

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego SAGE Symfonia Finanse i Księgowość Forte 2009.b. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy, w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadności stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów w zakresie i terminach oraz z częstotliwością wymaganą przez ustawę o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne ujęto i rozliczono w księgach badanego okresu.

II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. INFORMACJE O WYBRANYCH, ISTOTNYCH POZYCJACH SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych.

1. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Pozycja ta obejmuje posiadane udziały w jednostkach podporządkowanych. Udziały te wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Na koniec badanego okresu pozycja zwiększyła się o 14,4% w stosunku do roku ubiegłego. Największy wpływ na wzrost wartości miało objęcie udziałów w Juvenes Projekt Sp. z o.o. w wysokości 24 193 tys. zł w wyniku połączenia badanej Jednostki z Juvenes Sp. z o.o. Ponadto Spółka objęła w badanym okresie udziały w podmiotach podporządkowanych na łączną kwotę 23 120 tys. zł.

Jednocześnie wpływ na zmniejszenie wartości pozycji o 24 937 tys. zł miały sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A. oraz Realty 5 Management Sp. z o.o. o wartości 23 752 tys. zł oraz dokonany odpis na utratę wartości udziałów w Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK w wysokości 1 185 tys. zł.

2. Kapitał zakładowy

Wartość kapitału własnego na koniec 2010 roku wyniosła 194 264 tys. zł i stanowiła 86,5% sumy bilansowej. W stosunku do ubiegłego roku obrotowego wartość kapitałów własnych spadła o 2,9%. Na spadek wartości kapitału własnego miała wpływ głównie wygenerowana w 2010 r. strata netto.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys. z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00000001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Podwyższenie wynikało z połączenia badanej jednostki ze spółką JUVENES Sp. z o. o. Powyższa zmiana wysokości kapitału zakładowego jak i rejestracja połączenia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 11 maja 2010 r. W wyniku objęcia akcji powyżej ich wartości nominalnej kapitał zapasowy wzrósł o 18 766 tys. zł.

Kapitał zakładowy wykazywany w sprawozdaniu finansowym jest zgodny ze statutem Spółki oraz wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11.03.2011 r.

II.2. INFORMACJE O WYBRANYCH POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

II.3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 1, przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

II.4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do zakresu informacji określonego przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 7 – na podstawie: sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat, sprawozdania z dochodów całkowitych, informacji dodatkowej (i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach) oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

II.5. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione przez Spółkę, w istotnych aspektach, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 1 oraz wymogami dotyczącymi ujawnień zawartych w poszczególnych Standardach.

II.6. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM

Zarząd sporządził pisemne sprawozdanie z działalności spółki, którego informacje finansowe są zgodne/nie zgodne z danymi opiniowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie to zawiera informacje wynikające z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim.

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

W wyniku zastosowanych procedur badania nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa, a także statutu Spółki.

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne operacje gospodarcze, udokumentowane po zakończeniu roku obrotowego, a dotyczące badanego okresu nie wystąpiły.

Po zakończeniu roku obrotowego wystąpiły następujące zdarzenia, dotyczące okresu po okresie badanym mogące mieć istotny wpływ na sytuację jednostki:

- W dniu 23 lutego 2011 r. Emitent wykupił wyemitowane przez siebie w lutym 2010 r. obligacje jednoroczne w liczbie 900 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę 9 mln zł oraz spłacił odsetki od wykupionych i pozostałych obligacji w wysokości łącznie 1,3 mln zł.
- W dniach 23 i 24 lutego 2011 r. Spółka dokonała, w ramach postanowień Aneksów do istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 40.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, w tym 850 sztuk obligacji dwuletnich i 3.150 sztuk obligacji trzyletnich. 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 2011 r.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma PKF Audyt Sp. z o.o. sporządzała w 2010 roku dla BBI Development NFI S.A. raport z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jednostki dominującej oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA za okres 01.01.2010 - 30.06.2010 r. Umowa o badanie jednostkowego sprawozdania finansowego zawiera dodatkowe zagadnienie w postaci badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA za okres 01.01.2010 - 31.12.2010 r., które wymaga sporządzenia odrębnej opinii.
2. W trakcie badania nie korzystaliśmy z wyników prac żadnych niezależnych specjalistów.
3. Ocenę sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
5. Niniejszy raport zawiera 16 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.



Eliza Słaby
Biegły rewident nr 11244

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

PKF Audyt Sp. z o.o.

01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.