

KOMENTARZ ZARZĄDU

BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2011 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 2011 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 i wynoszące odpowiednio:
 - na dzień 31 marca 2011 roku: 4,0119
 - na dzień 31 grudnia 2010 roku: 3,9603
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 wynoszące odpowiednio:
 - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku: 3,9742
 - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 roku: 3,9669

1. 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 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 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 posiada 96,70 %-owy 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 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 posiadał poprzez swoją spółkę zależną na 31 marca 2011 roku 35,09%-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a uwzględniając opcję odkupienia akcji od Spółdzielni Spożywców Supersam – 42,24% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki. 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.

Konsolidacją proporcjonalną objęte zostało także Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie – spółka ta jest jednostką wspólnokontrolowaną 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 posiadał na dzień 31 marca 2011 roku 37,80 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

Konsolidacją proporcjonalną objęte zostało także Zarządzanie Sezam sp. z o.o. w Warszawie – spółka ta jest jednostką wspólnokontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch na czterech członków zarządu spółki jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta, a ponadto Emitent posiadał poprzez swoją spółkę zależną na dzień 31 marca 2011 roku 33,0 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki

Konsolidacją proporcjonalną objęte zostało także Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam S.K w Warszawie – spółka ta jest jednostką wspólnokontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch na czterech członków zarządu komplementariusza spółki jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta, a ponadto Emitent posiadał poprzez swoje spółki zależne i wspólnokontrolowane na dzień 31 marca 2011 roku 2,4 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki

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 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.

Ostateczna 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.

W dniu 29 marca 2011 roku spółka celowa - Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna - zawarła aneks do umowy kredytowej z dnia 18 listopada 2009 r. z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przesuwaną zapadalność kredytu do dnia 31 grudnia 2011 r.

W dniu 31 marca 2011 roku spółka celowa Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. zawarła z bankiem PKO BP S.A. w Warszawie:

- a) aneks do umowy kredytowej z dnia 31 maja 2010 r. przesuwaną datę spłaty kredytu, przeznaczonego na sfinansowanie realizacji I fazy inwestycji projektu deweloperskiego "Małe Błonia" w Szczecinie do dnia 30 czerwca 2013 roku.
- b) aneks do umowy kredytowej z dnia 22 września 2008 r. przesuwaną datę spłaty kredytu, przeznaczonego na finansowanie zakupu nieruchomości projektu deweloperskiego "Małe Błonia" w Szczecinie do dnia 30 września 2012 roku.
- c) Umowę kredytu technicznego na kwotę 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) na okres od 14 kwietnia 2011 r. do 30 czerwca 2013 r. Kredyt został udzielony na sfinansowanie bieżących zobowiązań związanych z zapłatą podatku VAT, dotyczącego inwestycji Projekt deweloperski "Małe Błonia" na nieruchomości położonej w Szczecinie. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

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:

	w tys. zł		w tys. EUR	
	stan na 31.03.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.	stan na 31.03.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
Aktywa, razem	452 375	470 214	112 758	118 732
Aktywa obrotowe	299 052	309 479	74 541	78 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 542	18 169	9 108	4 588
Kapitał własny, razem	261 309	244 504	65 133	61 739
Zobowiązania, razem	191 066	225 710	47 625	56 993
Zobowiązania długoterminowe	102 722	70 051	25 604	17 688
Zobowiązania krótkoterminowe	88 344	155 659	22 020	39 305
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,47	0,12	0,12

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

Wybrane dane z rachunku zysków i strat oraz z rachunku przepływów pieniężnych	w tys. zł		w tys. EUR	
	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2011	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2010	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2011	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2010
Przychody z inwestycji (operacyjne)	39 046	648	9 825	163
Koszty operacyjne	(18 166)	(1 884)	(4 571)	(475)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	21 557	(803)	5 424	(202)
Zysk (strata) netto za okres	16 825	(637)	4 234	(161)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,00	0,01	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(13 094)	(805)	(3 295)	(203)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(5 994)	(10)	(1 508)	(3)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 461	10 916	9 426	2 752
Przepływy pieniężne netto	18 373	10 101	4 623	2 546

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

W dniu 23 lutego 2011 roku oraz w dniu 24 lutego 2011 r., w ramach postanowień Aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A, Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji ("Program"), emisji obligacji ("Obligacje") o łącznej wartości nominalnej 40.000.000zł (czterdzieści milionów złotych). W dniu 23 lutego 2011 roku Emitent dokonał ponadto wykupu obligacji o wartości nominalnej 9 mln PLN w ramach tego samego programu emisji obligacji.

Środki z emisji nowych obligacji posłużą mają finansowaniu bieżących działań i projektów, w tym częściowemu sfinansowaniu wkładu własnego przy realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego „Koneser”. Środki pochodzące z emisji obligacji mają także posłużyć dofinansowaniu pierwszego etapu projektu deweloperskiego „Małe Błonia” realizowanego przy ul. Łącznej w Szczecinie oraz projektu Nowy Sezam w Warszawie, a także pozyskaniu ewentualnych nowych przedsięwzięć deweloperskich.

W ramach emisji wyemitowano łącznie 4.000 sztuk obligacji, w tym:

- a) obligacje dwuletnie- 850 szt,
- b) obligacje trzyletnie – 3.150 szt,

Obligacje dwuletnie zostaną wykupione w dniu 22 lutego 2013 roku.

Obligacje trzyletnie zostaną wykupione w dniu 21 lutego 2014 roku.

Oprocentowanie obligacji będzie 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 roku.

Obligacje wyemitowane w dniach 23-24 lutego 2011 zostały w kwietniu 2011 roku zarejestrowane w depozycie KDPW oraz wprowadzone przez Zarząd GPW oraz Bond Spot SA do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

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 31.12.2010 oraz 31.03.2011 roku obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2010	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.03.2011
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 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	99,8340%	99,8426%
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	100%	100%
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 udział bezpośredni Emitenta; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam. Udział Grupy jest podany w Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na stronie 18.

(**) Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami umownymi Liebrecht and Wood, podmiot wspólnie kontrolujący NPU SA, objął całość akcji nowej emisji; rejestracja podniesienia kapitału nastąpiła 8 marca 2011. Na dzień 31 marca 2011 pośredni udział Emitenta w kapitale NPU SA wynosi 35,09%, a uwzględniając opcję odkupienia akcji – 42,24%. Osiągnięcie ustalonego poziomu udziału w NPU SA miało wpływ na wartość przychodów z wyceny nieruchomości inwestycyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 marca 2011.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź 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 S.A. 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 2010 roku

Akcjonariusz	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%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	28.877.066	5,52 %	5,52 %

Uwaga: * na podstawie zawiadomienia doręczonego Emitentowi w dniu 24 maja 2010 roku

** na podstawie zawiadomienia z dnia 25 maja 2010 roku

*** na podstawie zawiadomienia z dnia 03 grudnia 2010 roku

2. Stan na dzień przekazania raportu za I kwartał 2011 roku

Akcjonariusz	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%
Fundusze QUERCUS TFI S.A. ***	ok. 30.377.066	ok. 5,8%	ok. 5,8%

Uwaga: * na podstawie zawiadomienia doręczonego Emitentowi w dniu 24 maja 2010 roku

** na podstawie zawiadomienia z dnia 25 maja 2010 roku

*** w tym Quercus Parasolowy SFIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 03 grudnia 2010 roku i z dnia 15 kwietnia 2011 roku

W dniu 15 kwietnia 2011 r. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie od Quercus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. działającego w imieniu zarządzanego funduszu inwestycyjnego Quercus Parasolowy SFIO, o zwiększeniu przez Fundusz samodzielnie udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce oraz przekroczeniu progu 5% ogólnej liczby głosów Spółki.

Przekroczenie przez Fundusz progu 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku transakcji na rynku regulowanym w dniu 13 kwietnia 2011 r.

Przed zmianą udziału Fundusz posiadał 25 961 292 akcje Spółki, co stanowiło 4,96% kapitału zakładowego Spółki. Posiadane akcje dawały 25 961 292 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 4,96% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Na dzień 14 kwietnia 2011 r. Fundusz posiadał 27 461 292 akcje Spółki, co stanowiło 5,25% kapitału zakładowego Spółki. Posiadane akcje dawały 27 461 292 głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 5,25% 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 I kwartał 2011 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	16.05.2011	1.03.2011
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 I kwartał 2011 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzycelności Funduszu lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development NFI S.A.

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 pierwszym kwartale 2011 r. nie były udzielane poręczenia kredytu lub pożyczki, ani gwarancje stanowiące co najmniej 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 Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) Zakończenie rozliczeń projektu developerskiego Dom na Dolnej - zawieranie przez spółkę celową z nabywcami umów przenoszących własność mieszkań – czego skutkiem jest stopniowe rozpoznawanie kosztów i przychodów związanych z tym przedsięwzięciem. W czwartym kwartale 2010 r. i pierwszym kwartale 2011 r. zawarto łącznie 27 aktów notarialnych (na 47 sprzedanych mieszkań), pozostałe umowy będą sukcesywnie zawierane w drugim kwartale br.
- b) Wycenę wartości bieżącej nieruchomości inwestycyjnej Plac Unii – w trzecim kwartale 2011 r. planowany jest wybór wykonawcy części nadziemnej budynku i zawarcie umowy kredytowej z wybranym bankiem, trwają też prace nad komercjalizacją części handlowej i biurowej budynku;
- c) Komercjalizację 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 projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie i pierwszym z zadań inwestycyjnych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie.

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

Czynnikiem mogącym potencjalnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta w przyszłości może być okoliczność wprowadzenia – w dniu 13 maja 2011 roku - obligacji emitenta wyemitowanych w dniach 23-24 lutego 2011 roku (por. pkt. IV powyżej) do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst. Zdarzenie to, zapewniając większą płynność obrotu obligacjami, niewątpliwie zwiększą atrakcyjność emitowanych przez Emitenta papierów dłużnych i pozwala przyjąć, że będą one w przyszłości cieszyły się większym zainteresowaniem inwestorów.

Warszawa, 16 maja 2011 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu