



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

ZA I PÓŁROCZE 2011 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development NFI SA (dalej: „Emitent”, „Spółka”, „Fundusz”), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2011 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 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).

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2011 ROKU

SPIS TREŚCI

1	Zasady sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI SA.....	3
2	Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	3
3	Struktura kapitału zakładowego Emitenta.....	4
4	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta	5
4.1	Wybór biegłego rewidenta	5
4.2	Emisja obligacji	5
5	Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.	5
6	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	6
7	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	6
8	Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta	7
9	Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	7
10	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy	8
11	Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych	8
12	Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	8
13	Skutki zmian w strukturze Emitenta	10
14	Stanowisko Zarządu co do prognoz.....	10
15	Istotni akcjonariusze	10
16	Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta	11
17	Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta.....	12
18	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.....	12
19	Transakcje z podmiotami powiązanymi	12
20	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta.....	12
21	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	12
22	Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2011 roku do dnia przekazania raportu półrocznego	13
23	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.....	13

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI SA

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

- a) ustawie z dnia 29 września 1994r, o rachunkowości (Dz. U. z 2002r Nr 76 poz. 694, z późn. zm),
- b) Rozporządzeniu Ministra Finansów 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 z dnia 18 października 2005 r. (Dz.U. Nr 209, poz. 1743)
- c) Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34,

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- 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

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Aktywa Funduszu na 30 czerwca 2011 roku wynosiły 251.952 tys. zł (63.200 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Funduszu 191.244 tys. zł (47.972 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku Fundusz zamknął stratą na działalności operacyjnej w kwocie 362 tys. zł (91 tys. euro) i stratą netto w kwocie 2.986 tys. zł (753 tys. euro)

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2011 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
Przychody z inwestycji, w tym z wyceny wierzytelności i odsetek od pożyczek	2.730	688
Koszty działalności operacyjnej	(3.362)	(847)
Koszty finansowe	(2.548)	(642)

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2011 roku wynosiły 11.879 tys. zł (2.980 tys. €), co stanowiło 4,7 % aktywów Funduszu.

Struktura aktywów Funduszu na podane dni:	30.06.2011	Udział w aktywach	31.12.2010	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	191 696	72,40%	178 136	73,00%
Pozostałe aktywa trwałe	2 107	0,20%	769	0,50%
Razem aktywa trwałe	193 803	76,92%	178 905	79,66%
Należności handlowe i pozostałe	530	2,70%	4 062	4,20%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	45 220	16,00%	35 081	21,70%
Środki pieniężne	11 879	6,90%	5 845	0,50%
Pozostałe aktywa obrotowe	520	0,20%	691	0,10%
Razem aktywa obrotowe	58 149	23,08%	45 679	20,34%
Aktywa razem	251 952	100,00%	224 584	100,00%

Struktura pasywów Funduszu na podane dni:	30.06.2011	Udział w pasywach	31.12.2010	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	20,76%	52 308	23,29%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 235	56,85%	143 269	63,79%
Pozostałe kapitały	105 371	41,82%	105 371	46,92%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-109 670	-43,53%	-106 684	-47,50%
Razem kapitały własne	191 244	75,90%	194 264	86,50%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	47 000	18,65%	16 500	7,35%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	783	0,31%	562	0,25%
Razem zobowiązania długoterminowe	47 783	18,97%	17 062	7,60%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	11 560	4,59%	9 942	4,43%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	965	0,38%	1 800	0,80%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	400	0,16%	1 516	0,68%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	12 925	5,13%	13 258	5,90%
Pasywa razem	251 952	100,00%	224 584	100,00%

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 52.307.825,00 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

- g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 523.078.250 (pięćset dwadzieścia trzy miliony siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt).

Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku.

4.1 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 19 maja 2011 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2011.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Fundusz po raz trzeci będzie korzystał z usług wybranego podmiotu w zakresie badania sprawozdania finansowego. Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

4.2 Emisja obligacji

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji, opisanych bliżej w pkt. 9.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

W najbliższej perspektywie nie przewiduje się zmiany dotychczas realizowanej strategii inwestycyjnej Emitenta, której podstawowymi założeniami pozostawać będzie :

- a) Koncentracja projektach atrakcyjnych ekonomicznie lecz złożonych proceduralnie oraz wymagających dodatkowego know – how w zakresie prac administracyjno przygotowawczych, w szczególności w najlepszych lokalizacjach warszawskich - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
- b) Projekty biurowe, handlowe, mieszkaniowe, jak również przedsięwzięcia łączące powyższe funkcje w rozmaitych proporcjach
- c) Projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
- d) Dzięki koncentracji na projektach „trudnych” możliwość uzyskania niższej ceny nabycia i / lub uniknięcie konkurencji, oraz możliwość wykorzystania posiadanych kompetencji w zakresie skutecznego przeprowadzania trudnych projektów dla osiągnięcia wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
- e) Potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów - w tym tworzenia wspólnych przedsięwzięć - dzięki doświadczeniu, reputacji, i relacji na rynku warszawskim,
- f) Połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
- g) maksymalne wykorzystanie potencjału kadry zarządzającej i personelu pozyskanego w wyniku przejścia spółki Juvenes do generowania przychodów z zewnętrznych źródeł.

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie wyodrębnionych podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał i pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te

spółki. Fundusz nie wyklucza pozyskiwania partnerów kapitałowych do wybranych przedsięwzięć, bezpośrednio na poziomie spółek celowych je realizujących.

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2011 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za rok obrotowy 2010 r. Z uwagi na strategię Funduszu realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy:

- a) Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
- b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
- c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.
- d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

- e) Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
- f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
- g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
- h) Ryzyko wyceny - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W ramach postanowień Aneksów do Umowy Agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., w dniu 23 lutego 2011 r. Fundusz wyemitował 3.500 sztuk obligacji, a w dniu 24 lutego 2011 r. - 500 sztuk obligacji o łącznej wartości 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.

Warunki Emisji wyemitowanych obligacji przewidywały ich wprowadzenie do notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst. Obligacje zostały w kwietniu 2011 roku przyjęte do depozytu KDPW, a w dniu 18 maja 2011 roku odbyło się pierwsze notowanie ww obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Celem ostatniej emisji obligacji w dniu 23 i 24 lutego 2011 r. 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), Projektu Developerskiego Nowy Sezam w Warszawie oraz innych przedsięwzięć Emitenta.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2011 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2011 do 30 czerwca 2011 nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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.

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 100 %-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 99,86 %-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 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 objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management Sp o.o. Projekt Developerski 5 SKA posiada aktualnie 35,16% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam będzie posiadała 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 wspólnym inwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto konsolidacją 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 Zarządzanie Sezam sp. z o.o. (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w jej zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz 2,4% udział w Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 31 grudnia 2010 oraz na 30 czerwca 2011 obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2011	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2010
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	99,5027%	99,5027%

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	96,7000%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8605%	99,8357%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	75,4386%	75,4386%
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	35,1613%	65,2173%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	33%	33%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	2,3922%	2,3922%

(*) podano łącznie udział bezpośredni i pośredni tj. z uwzględnieniem udziałów poprzez spółki zależne; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam

W lipcu 2011 roku została zawiązana nowa spółka zależna Emitenta – Realny 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie, w której Emitent posiada bezpośrednio i pośrednio 100 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki zależnej. Z uwagi na zawiązanie spółki po dacie bilansu, dane dotyczące nowej spółki zależnej nie zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 30 czerwca 2011 roku.

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

W dniu 8 marca 2011 roku zostało zarejestrowane podniesienie kapitału w spółce Nowy Plac Unii S.A. Całość tj. 71.600 tys. akcji nowej emisji zostało objęte przez współinwestora (L&W Investment Fund). W wyniku tej operacji udział Grupy w kapitale i w ogólnej liczbie głosów spadł do 35,1613%, a uwzględniając opcję odkupienia akcji NPU S.A. od Spółdzielni Spożywców Supersam – do poziomu 40,2421%.

Pozostałe operacje objęcia akcji i/lub udziałów w spółkach należących do Grupy nie powodowały zmiany w strukturze kapitałowej

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz za rok 2011 r.

15 Istotni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za 2010 rok, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	100.582.446	19,23	19,23
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)*	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,80	5,80

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*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego, są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.*	101.082.446	19,33	19,33
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)**	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,80	5,80

Uwaga: W tabeli zaprezentowano dane nt. akcjonariatu Emitenta uzyskane przez Emitenta w terminie najbliższym terminowi przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia 2011), tj. dane zebrane na podstawie:

** na podstawie zawiadomienia doręczonego Emitentowi w dniu 17 maja 2011 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*

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w I półroczu 2011 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys zł)
Zarząd(*)				
Litwiński Piotr	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	330	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Nowacki Paweł	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2010	240	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Skotnicki Michał	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	330	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	180	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	150
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	120	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	210
RAZEM:		1.200		120
(*) podane kwoty uwzględniają wypłatę premii za 2010 rok				
Rada Nadzorcza				
Głowacki Włodzimierz	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	18	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Kurzyński Michał	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	18	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Rościszewski Jan	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	18	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Lorek Rafał	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	18	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2010	0
Turno Paweł	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	4	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
Zagajewski Ewaryst	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	18	1 stycznia 2011 – 30 czerwca 2011	0
RAZEM:		94		0

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia 2011 r.) oraz na dzień przekazania raportu rocznego za 2010 rok (30 kwietnia br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji Emitenta:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2011	Na dzień 30.04.2011
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki*	7.339.634	6.904.634
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		
Paweł Turno*****	395.827	395.827
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

* osoba blisko związana z Panem Michałem Skotnickim (krewny) w wyniku połączenia z Juvenes sp. z o.o. 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.

** 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.

***** Pan Paweł Turno jest Prezesem Zarządu i znacznym akcjonariuszem spółki BB Investment S.A., posiadającej 101.082.446 akcji Emitenta o łącznej wartości nominalnej 10.108.244,60 zł, stanowiących 19,33 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian,

oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym sprawozdaniu z działalności Emitenta, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2011 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca 2011 roku do 31 sierpnia 2011 roku nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia w działalności Emitenta.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza

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

- a) Bieżąca wycena wartości nieruchomości inwestycyjnej Plac Unii – w czwartym 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;
- b) Oddanie do użytkowania pierwszego etapu biurowego w projekcie Koneser w Warszawie - zakończenie budowy budynku planowane jest pod koniec bieżącego roku,
- c) Postęp procesu sprzedaży mieszkań w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie i pierwszym z zadań inwestycyjnych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie,
- d) Dalszy rozwój działalności spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług zewnętrznych w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2011 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jednocześnie oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2011 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu