

KOMENTARZ ZARZĄDU

BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III 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 trzeci 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 30 września 2011 roku: 4,4112
 - 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 30 września 2011 roku: 4,0413
 - za okres od 1 stycznia do 30 września 2010 roku: 4,0027

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

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

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;

- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada 100 %-owy udział w majątku spółki,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada 99,50 %-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 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie - w której Emitent posiada aktualnie 100% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.
- 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 objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której Emitent 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 posiadał 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, konsolidacją objęte zostało także Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie – spółka ta jest jednostką współkontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch z trzech członków zarządu spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta, a ponadto Emitent posiada 37,80 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 33% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w jej zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz 2,4% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

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

- **Wybór Zarządu na kolejną kadencję**

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 14 września 2011 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania na kolejną, dwuletnią kadencję Zarządu dotychczasowych jego członków, tj.: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Rafała Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu, Pana Krzysztofa Tyszkiewicza na Członka Zarządu oraz Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu. Nowa kadencja rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2010, tj. w dniu 19 października 2011 roku.

- **Podpisanie umowy przez spółkę Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA**

W dniu 26 lipca 2011 r. została zarejestrowana spółka celowa Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA, w której jednostka dominująca objęła bezpośrednio i pośrednio 100% akcji.

W dniu 5 sierpnia 2011 r. spółka ta podpisała przedwstępną umowę inwestycyjną, określającą wzajemne prawa i obowiązki przy planowanej realizacji (wybudowaniu, komercjalizacji i sprzedaży) budynku biurowego klasy A o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na 50 tys. m² usytuowanego w centrum Warszawy.

W dniu 4 października 2011 r. Emitent ujawnił opóźnioną informację poufną dotyczącą umowy inwestycyjnej o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a Archidiecezją Warszawską. Projekt polegać ma na wybudowaniu, komercjalizacji i sprzedaży budynku biurowo-usługowego klasy A, o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na ok. 50.000 m kw., na nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater, należącej do Parafii Rzymskokatolickiej św. Barbary przy ul. Nowogrodzkiej 51 w Warszawie. Projekt będzie realizowany przez specjalnie do tego celu powołanej spółki celowe (spółkę komandytowo – akcyjną – SKA oraz Komplementariusza SKA – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością).

Umowa inwestycyjna stanowi przede wszystkim przedwstępną umowę zobowiązującą do nabycia akcji (udziałów) w Komplementariuszu i S.K.A. oraz do dokapitalizowania S.K.A., przy czym zobowiązania stron w tym zakresie zostały przyjęte pod warunkiem zawieszającym, polegającym na skutecznym nabyciu przez S.K.A. tytułu prawnego do nieruchomości, na których Projekt ma być realizowany. Oznacza to, że przystąpienie do spółek celowych i realizacja Projektu uzależniona jest od wniesienia nieruchomości do S.K.A. Strony ustaliły termin do dnia 30 czerwca 2012 roku na wniesienie przedmiotowej nieruchomości do S.K.A. Archidiecezji przysługiwać będzie ponadto prawo odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia we wnoszeniu wkładów pieniężnych na podwyższony kapitał zakładowy S.K.A. bądź w zapłacie za akcje (udziały) nabywane w spółkach celowych.

Wiele z postanowień umowy inwestycyjnej ma charakter wstępnych uzgodnień, w zakresie których niezbędne są dalsze negocjacje pomiędzy stronami, w szczególności w zakresie warunków wniesienia przedmiotowej nieruchomości do S.K.A., warunków nabycia oraz objęcia akcji w kapitale S.K.A., ustalenia szczegółowego harmonogramu realizacji Projektu. Strony wciąż prowadzi rozmowy na temat ostatecznej struktury transakcji, także w obszarze zaangażowania Archidiecezji i Parafii. Wniesienie przedmiotowej nieruchomości do S.K.A. wymaga również uzyskania decyzji alienacyjnej Stolicy Apostolskiej.

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 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
Aktywa, razem	464 901	470 214	105 391	118 732
Aktywa obrotowe	296 424	309 479	67 198	78 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 081	18 169	5 006	4 588
Kapitał własny, razem	261 578	244 504	59 299	61 739
Zobowiązania, razem	203 323	225 710	46 092	56 993
Zobowiązania długoterminowe	74 201	70 051	16 821	17 688
Zobowiązania krótkoterminowe	129 122	155 659	29 271	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	0,11	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 9 miesięcy zakończony 30.09.2011 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2010 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2010 r.
Przychody z inwestycji (operacyjne)	54 258	47 937	13 426	13 555
Koszty operacyjne	(35 111)	(9 508)	(8 688)	(2 375)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	19 147	38 429	4 738	9 601
Zysk (strata) netto za okres	16 305	15 839	4 035	3 957
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,03	0,01	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(27 222)	566	(6 736)	141
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(5 955)	11 190	(1 474)	2 796
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 089	(3 160)	9 177	(789)
Przepływy pieniężne netto	3 912	8 596	968	2 148

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

W trzecim kwartale 2011 roku BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

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

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień na 30.09.2011 oraz 30.06.2011 roku obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział w kapitale i głosach na 30.06.2011	Procentowy udział w kapitale i głosach na 30.09.2011
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	99,5027%	99,5027%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
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%	99,8605%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Warszawa	0%	100%
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%	35,1613%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	33%	33%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	2,3922%	2,3922%

VI. Objasnienia dotyczace sezonowosci lub cyklicznosci dzialalnosci emitenta w prezentowanym okresie.

W Grupie nie wystepuje sezonowosc bsdz cyklicznosc dzialalnosci.

VII. Informacja dotyczaca wypaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, laczenie i w przeliczeniu na jedna akcje, z podzialem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W okresie sprawozdawczym nie byla wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

VIII. Stanowisko zarzadu odnosnie do mozliwosci zrealizowania wzczesniej publikowanych prognoz wynikow na dany rok, w swietle wynikow zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wynikow prognozowanych.

BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitalowa Funduszu nie publikowala prognoz wynikow.

IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadajacych bezposrednio lub posrednio przez podmioty zalezne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosow na walnym zgromadzeniu emitenta na dzien przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udzialu w kapitale zakładowym, liczby głosow z nich wynikajacych i ich procentowego udzialu w ogólnej liczbie głosow na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietow akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Zgodnie z najlepsza wiedza Funduszu, stan akcjonariatu posiadajacego bezposrednio lub posrednio przez podmioty zalezne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosow na WZ Funduszu przedstawia sie w sposob nastepujacy:

1. Stan na dzień przekazania raportu za III 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.*	104.682.446	21,01%	20,01%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)**	52.459.767	10,03%	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,8%	5,8%

Uwaga:

* na podstawie zawiadomienia doręzonego Emitentowi w dniu 31 października 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

2. Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 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.*	101.082.446	19,32%	19,32%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)**	52.459.767	10,03%	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,8%	5,8%

Uwaga:

* na podstawie zawiadomienia doręzonego 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

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 III kwartał 2011 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	14.11.2011	31.08.2011
OSOBY ZARZĄDZAJĄCE		
Michał Skotnicki	7.339.634	7.339.634
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	1.395.827	395.827
Jan Rościszewski	0	0

W dniu 2 listopada br. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej - p. Pawła Turno, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 1.000.000 sztuk akcji Funduszu po cenie 0,29 zł za akcję.

Transakcja została zawarta w dniu 26 października 2011 roku, w ramach transakcji pakietowej.

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

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2011 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzycielności 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 powiązaniem, 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 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 trzecim 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 III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

W ocenie Emitenta, w perspektywie najbliższego kwartału, najistotniejsze czynniki, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej pozostają bez większych zmian w stosunku czynników ujawnionych w raporcie półrocznym za 2011 r. i należy do nich zaliczyć przede wszystkim:

- Kontynuację bieżącej wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Plac Unii – zgodnie z planem wybór wykonawcy części nadziemnej budynku oraz zawarcie umowy kredytowej z wybranym bankiem winno mieć miejsce do końca bieżącego roku, natomiast rozpoczęcie prac nad częścią nadziemną – w pierwszym kwartale 2012 r. Istotnie zaawansowane są prace nad komercjalizacją części handlowej i biurowej budynku;
- Oddanie do użytkowania pierwszego etapu biurowego w projekcie Koneser w Warszawie - zakończenie prac budowlanych w budynku planowane jest pod koniec bieżącego roku;
- 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, w szczególności w związku z zawartym przez Juvenes Serwis kontraktem opisanym w pkt XVI. niniejszego sprawozdania.

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

- **Zawarcie znaczącej umowy przez Spółkę zależną Juvenes-Serwis Sp. z o.o.**

W dniu 6 października 2011 roku została zawarta umowa o Roboty Budowlane między:

1. spółką w 100% zależną od Emitenta -Juvenes-Serwis Sp. z o.o. (jako „Wykonawcą” , „Liderem Konsorcjum),
2. spółką Stump-Hydrobudowa Sp. z o.o. („Konsorcjant”),
3. oraz firmą Północnoatlantycka Organizacja Producentów Sp. z o.o. (jako „Inwestorem”, „PAOP”)

W celu realizacji niniejszego kontraktu Juvenes-Serwis oraz Stump-Hydrobudowa utworzyły jako wykonawcy Konsorcjum pod nazwą „Juvenes-Stump-Hydrobudowa”, którego Liderem została Spółka Juvenes-Serwis.

Przedmiotem umowy jest realizacja Inwestycji na nieruchomości położonej w Gdańsku polegającej na budowie Chłodni magazynowo – składowej wraz z infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami.

Wynagrodzenie Wykonawcy i Konsorcjanta za wykonanie Robót wynosi 59 561 070 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt złotych) ryczałtowo i stanowi Cenę Kontraktową, do której zostanie doliczony podatek VAT. Wynagrodzenie płatne w oparciu o zakończone i odebrane Etapy robót (razem 7 Etapów); oraz w ramach Etapów, w oparciu o procentowe zaawansowanie robót.

Szacowany udział Juvenes-Serwis jako Lidera Konsorcjum w kontrakcie wynosi 80%.

Finansowanie realizacji niniejszego projektu oparte jest o umowę o dofinansowanie zawartą między Północnoatlantycka Organizacja Producentów Sp. z o.o., a Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest do końca bieżącego roku, spodziewany termin realizacji inwestycji wynosi 25 miesięcy.

Łączny wymiar kar umownych nie może przekroczyć 10% całkowitej wartości wynagrodzenia umownego.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest elementem realizacji strategii dywersyfikacji przychodów w 100% zależnych od Emitenta spółek Juvenes Projekt i Juvenes Serwis poprzez pozyskiwanie kontraktów usługowych poza grupą kapitałową Funduszu.

- **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu**

W dniu 19 października 2011 roku odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta. Porządek obrad zgromadzenia obejmował przede wszystkim czynności zastrzeżone dla kompetencji zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a więc m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności oraz udzielenie absolutorium członkom organów Emitenta.

Warszawa, 14 listopada 2011 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu