

**BBI DEVELOPMENT NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCYJNY SPÓŁKA AKCYJNA**  
**(„BBID”, „EMITENT”)**

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU**  
**ZA I KWARTAŁ 2012 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 2012 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 wynoszącego odpowiednio:
  - na dzień 31 marca 2012 roku: 4,1616
  - na dzień 31 grudnia 2011 roku: 4,4168
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 wynoszącego odpowiednio:
  - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 roku: 4,1750
  - za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 roku: 3,9742

***I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać 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 99,95 %-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 99,97 %-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 - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada 99,98 %-owy udziału w majątku 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

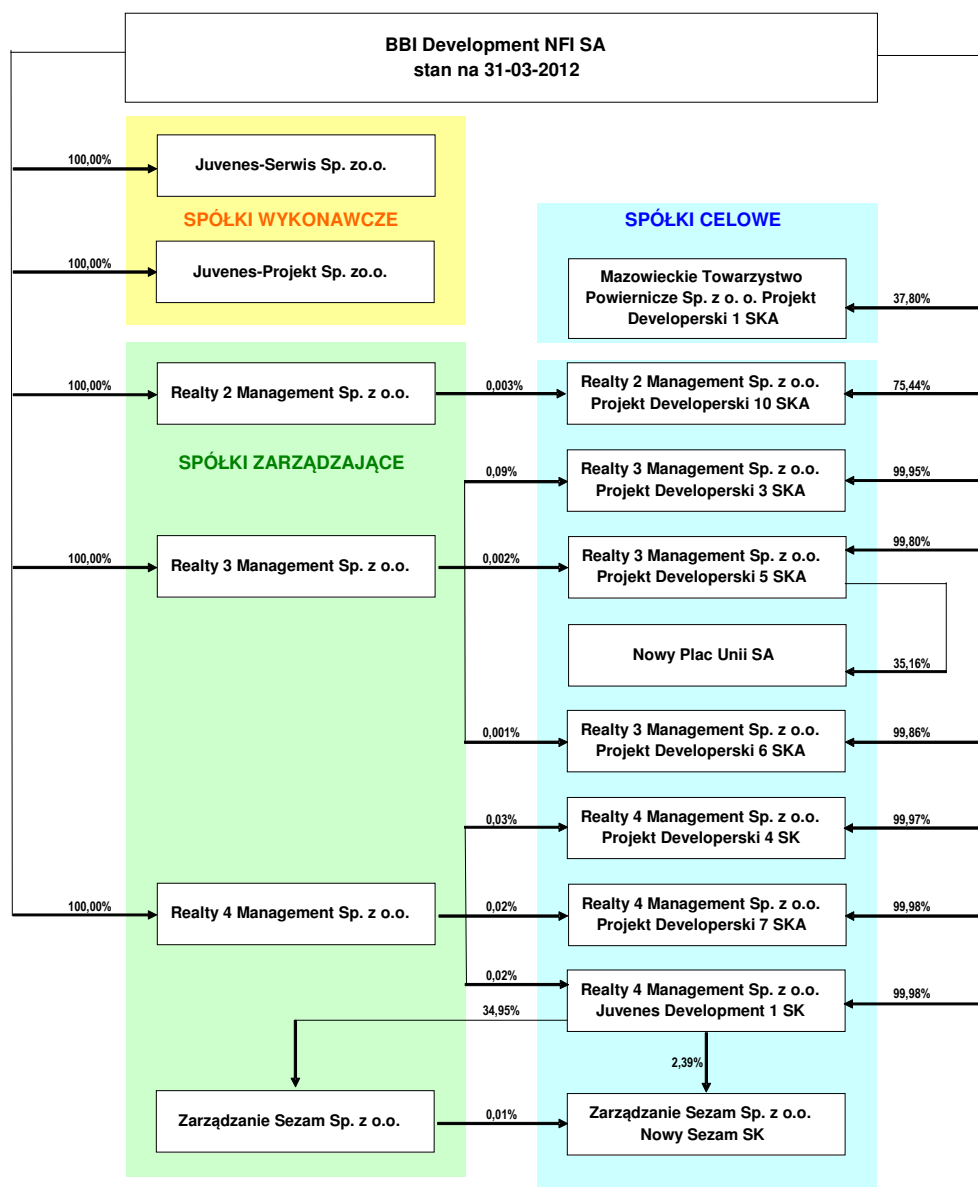
inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

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 zakładowy 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 34,95% 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.

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

Schemat graficzny Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA



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

**W dniach 16 i 18 stycznia 2012 roku** spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A., realizująca przedsięwzięcie developerskie polegające na wzniesieniu budynku biurowo-handlowego "Plac Unii" w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółkami z grupy kapitałowej ING cztery umowy najmu powierzchni biurowych, magazynowych i usługowych w realizowanym przez NPU kompleksie "Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Przedmiotem umów jest najem przez spółki z Grupy ING biur, powierzchni wspólnych, powierzchni magazynowych, lokali usługowych w galerii handlowej oraz 178 miejsc parkingowych. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 12.847 m<sup>2</sup>, w tym ok. 435 m<sup>2</sup> powierzchni lokali usługowych, zlokalizowanych na parterze realizowanego kompleksu, w galerii handlowej.

Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), począwszy od dnia przekazania Najemcom pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 października 2013 roku. Najemcy będą mieli prawo do przedłużenia okresu najmu na dwa kolejne okresy pięcioletnie, za pisemnym powiadomieniem NPU na co najmniej 12 miesięcy przed końcem okresu najmu. Najemcy mają prawo wypowiedzieć umowę, ze skutkiem natychmiastowym, w ściśle określonych przez umowę przypadkach naruszenia przez NPU zobowiązań umownych.

W przypadku opóźnienia w realizacji kompleksu obie strony zachowują prawo do odstąpienia od umów ze skutkiem natychmiastowym. Jeżeli NPU odstąpi od umów z tego powodu, będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości 2.600.000 Euro. Umowa przewiduje także kary umowne za opóźnienie w przekazaniu pomieszczeń lub w wykończeniu kompleksu. W przypadku opóźnienia w wykonaniu kompleksu lub przekazaniu Najemcom pomieszczeń NPU zobowiązana będzie do przekazania Najemcom, w terminach wskazanych w umowie, gwarancji bankowej o wartości ok. 4,5 mln Euro, tytułem zabezpieczenia roszczeń Najemców wynikających z ewentualnego naliczenia kar umownych.

Umowy zawarte przez NPU dotyczą pośrednio Emitenta, zaś łączna wartość tych umów, rozumiana jako łączna kwota czynszu przez cały okres trwania umów (10 lat), przekracza 10 % kapitałów własnych Emitenta.

**W dniu 17 stycznia 2012 roku** NPU, podpisała z firmą Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Wykonawca") umowę o roboty budowlane.

Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wykonanie oraz ukończenie robót budowlanych koniecznych do wybudowania budynku "Plac Unii" zgodnie z projektami wykonawczymi, budowlanymi oraz przetargowymi, a także usunięcie wszelkich wad i wykonanie pozostałych prac koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy (bez prac dodatkowych) zostało ustalone ryczałtowo na 49.821.263 euro netto ("Wynagrodzenie"). Inwestor zobowiązał się nadto, że w ramach umowy zleci Wykonawcy prace dodatkowe na kwotę nie mniejszą niż 10.000 tys. euro netto.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest przejawem wejścia projektu „Plac Unii” w decydującą fazę realizacji. Planowanym terminem ukończenia i oddania do użytkowania kompleksu „Plac Unii” jest czwarty kwartał 2013 r.

**W dniu 17 stycznia 2012 roku** NPU zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: "Bank") w Warszawie umowę kredytu dotyczącą finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego "Plac Unii".

Na podstawie umowy Bank udzielił NPU:

- a) długoterminowego kredytu deweloperskiego – na kwotę 105 mln euro lub kwotę odpowiadającą 75 % łącznych kosztów realizacji projektu lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której projekt jest realizowany, wg operatu szacunkowego sporządzonego na 2 czerwca 2011 roku – w zależności od tego, która z tych kwot będzie niższa;
- b) długoterminowego kredytu inwestycyjnego – na kwotę 120 mln euro lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której projekt ma być realizowany, wg najaktualniejszej wyceny;
- c) kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT – na kwotę 11,6 mln złotych, jednak nie więcej niż równowartość kosztów ponoszonych w związku z należnym podatkiem VAT wynikającym z realizacji projektu;

- d) kredyt budowlany został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją projektu, z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT.

Kredyt inwestycyjny został udzielony w celu refinansowania kredytu budowlanego, a w przypadku, gdy kwota konwertowanych należności z tytułu kredytu budowlanego na należności z tytułu kredytu inwestycyjnego będzie niższa niż maksymalna kwota dostępnego kredytu inwestycyjnego, kredyt inwestycyjny może być wykorzystany przez NPU także na finansowanie pozostałych kosztów związanych z realizacją projektu.

Kredyt obrotowy został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie płatności należnego podatku VAT z tytułu realizacji przez NPU projektu.

Umowa przewiduje konwersję długu NPU z tytułu kredytu budowlanego na dług z tytułu kredytu inwestycyjnego. Konwersja ta winna zostać dokonana w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu budowlanego (pierwsza wypłata winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż w ciągu 6 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie realizowanego projektu i jednocześnie nie później niż w dniu 30 czerwca 2015 roku. Kredyt budowlany stanie się natychmiast wymagalny w przypadku, gdy jego konwersja na kredyt inwestycyjny nie zostanie przez NPU dokonana w powyższym terminie. W przypadku dokonania konwersji całkowita spłata kredytu inwestycyjnego winna nastąpić w ciągu 5 lat od dnia dokonania konwersji, jednak nie później niż 30 czerwca 2020 roku. Kredyt obrotowy na finansowanie podatku VAT winien być spłacony w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu (pierwsza wypłata kredytu winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż 30 czerwca 2015 roku.

Z tytułu zaciągniętego kredytu NPU zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek. W przypadku kredytu budowlanego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu EURIBOR powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu inwestycyjnego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu lub 3-miesięcznemu EURIBOR (w zależności od wyboru przez NPU 1- lub 3-miesięcznych okresów odsetkowych) powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu obrotowego finansującego VAT stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu WIBOR powiększonemu o marżę Banku. Oprocentowanie kredytu może zostać podwyższone w razie wystąpienia określonych przypadków naruszenia przez NPU jej zobowiązań umownych, w szczególności w razie opóźnienia NPU w spłacie kredytu.

W przypadkach przewidzianych przez prawo lub określonych w umowie Bank może wypowiedzieć umowę i żądać natychmiastowej spłaty kredytu. Dotyczy to w szczególności przypadku opóźnienia NPU w spłacie kredytu lub nienależnego wykonania innych postanowień umowy. Bank ma prawo odmówić wypłaty kredytu w całości lub w części w przypadku naruszenia przez NPU postanowień umowy lub gdy okres dostępności kredytu dobiegł końca.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytu NPU zobowiązała się ustanowić szereg zabezpieczeń rzeczowych i finansowych. Uzgodniono także, że stosowne zabezpieczenia spłaty kredytu (przede wszystkim w postaci zastawu rejestrowego na akcjach NPU) zostaną ustanowione także przez akcjonariuszy NPU, w tym przez spółkę bezpośrednio zależną od Emitenta – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. (dalej „PD5”). W wykonaniu tych postanowień w dniach 17 i 24 lutego 2012 roku do rejestru zastawów wpisane zostały zastawy rejestrowe na rzecz Banku na posiadanych przez PD5 akcjach NPU. Zastawy zostały ustanowione na 54.500.000 akcjach zwykłych imiennych NPU należących do PD5, stanowiących 35,16 %-owy udział w kapitale zakładowym NPU i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu NPU. Jeden z zastawów został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 240.000.000 Euro. Drugi z zastawów ustanowiono do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 23.200.000 zł.

Pozyskanie zewnętrznego finansowania dłużnego jest jednym z istotnych czynników decydujących o powodzeniu Projektu "Plac Unii", mającym pozytywny wpływ na jego realizację.

**W dniu 19 stycznia 2012 roku** stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego "Rezydencja Foksal" przy ul. Kopernika 5/7/9 w Warszawie.

**W dniu 30 stycznia 2012 roku** spółka zależna Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 S.K.A. zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r., przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 29 lutego 2012 r. W dniu 29 lutego 2012 roku zawarty został kolejny aneks przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości do dnia 28

lutego 2013 r., z jednoczesnym wprowadzeniem spłat przedmiotowego kredytu w wysokości 1 mln zł kwartalnie, począwszy od końca drugiego kwartału 2012 r.

**W dniu 10 kwietnia 2012 roku** stała się ostateczna decyzja PINB-ROP/GI/7114/1063/123/12 z dnia 26 marca 2012 roku, udzielająca podmiotowi zależnemu tj. Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Spółka Komandytowo-akcyjna, pozwolenia na użytkowanie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Małe Błonia o numerach 1 (wg proj.bud.4), 3 (wg proj. bud.5), 5 (wg proj. bud.6),7 (wg proj. bud.7) 9,11,13 (wg proj. bud.3) w Szczecinie (dz. Nr 3/150z obr. 3085) wraz z infrastrukturą techniczną.

**W dniu 30 marca 2012 roku** Emitent zawarł ze Spółdzielnią Hale Banacha z siedzibą w Warszawie („Spółdzielnia”), porozumienie dotyczące realizacji inwestycji budowlanej w pobliżu zbiegu ulic Grójeckiej i Banacha w Warszawie („Porozumienie”).

Przedmiotem Porozumienia jest wybudowanie budynku o przeznaczeniu biurowo-handlowo-mieszaniowym, po uprzednim uzyskaniu przez Spółdzielnię lub podmiot powiązany ze Spółdzielnią, bądź wskazany przez Spółdzielnię, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego (tytułu prawnego) do nieruchomości gruntu o powierzchni 0,8994 ha położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 95/95a („Nieruchomość”), na której posadowione są dwa pawilony handlowe, o powierzchni odpowiednio 2874 m. kw. i 2939,8 m. kw, a której posiadaczem jest Spółdzielnia.

Podstawowymi warunkami realizacji inwestycji są:

- 1) uzyskanie przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności Nieruchomości,
- 2) uzyskanie przez BBID ostatecznej i niezaskarżalnej, w administracyjnym toku instancji, decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji polegającej na budowie Budynku lub spowodowanie uchwalenia, dla terenu, na którym położona jest Nieruchomość, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również uzyskanie dla Inwestycji ostatecznego, w administracyjnym toku instancji, pozwolenia na budowę Budynku,
- 3) pozyskanie przez BBID finansowania realizacji Inwestycji z zewnętrznych źródeł, także poprzez uzyskanie kredytu bankowego,
- 4) podejmowanie przez BBID działań mających na celu zawarcie przez Spółdzielnię, przy pełnej współpracy ze strony Spółdzielni, umowy najmu zastępczej powierzchni handlowej o warunkach uzgodnionych przez Strony po zawarciu niniejszego porozumienia, w terminie do dnia zawarcia Umowy Przedwstępnej
- 5) rozpoczęcia i zakończenia prac rozbiórkowych obecnych budynków/pawilonów handlowych posadowionych na Nieruchomości,
- 6) rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych założonych w planie Inwestycji

Strony Porozumienia ustaliły, że w terminie 60 dni od uzyskania przez Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego lub własności, zawrą Przedwstępną Umowę przeniesienia po wartości rynkowej (ustalonej przez Strony na dzień przeniesienia, tj. na datę zawarcia Umowy Przyrzeczonej) na rzecz BBI Development NFI SA (lub powołaną przez nią spółkę specjalnego przeznaczenia) przez Spółdzielnię prawa własności/użytkowania wieczystego Nieruchomości i własności posadowionych na niej budynków handlowych będących obecnie w posiadaniu Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w Porozumieniu Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta przez Strony w terminie nie później niż 3 miesiące, po spełnieniu się wszystkich warunków, przede wszystkim uzyskania przez BBID ostatecznego w administracyjnym toku postępowania, pozwolenia na budowę budynku na Nieruchomości oraz ustalenia, że rozliczenie całej ceny przeniesienia na BBI Development prawa własności lub wieczystego użytkowania Nieruchomości i własności posadowionych na niej budynków handlowych nastąpi pomiędzy Stronami w drodze przeniesienia na Spółdzielnię własności lokali w wybudowanym budynku w ilości określonej w przyszłej Umowie Przedwstępnej.

Jednocześnie, BBI Development NFI SA zobowiąże się do ewentualnego zwrotnego przeniesienia nieruchomości z powrotem na Spółdzielnię w razie niewybudowania budynku przez BBID w terminie ustalonym przez Strony w Umowie Przyrzeczonej. Niniejsze zobowiązanie zostanie dodatkowo zabezpieczone przez BBID udzieleniem w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na rzecz Spółdzielni, m.in. pełnomocnictwa do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na Spółdzielnię.

Porozumienie zostało zawarte na czas określony wynoszący 4 lata z możliwością przedłużenia.

Z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia jest obecnie posiadaczem Nieruchomości, jednak nie dysponuje do niej tytułem prawnym, ostateczna realizacja inwestycji przez Emitenta jest uzależniona od zdarzeń przyszłych i niepewnych.

**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 31.03.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.	stan na 31.03.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Aktywa, razem	534 716	494 936	128 488	112 058
Aktywa obrotowe	322 018	295 545	77 378	66 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 170	13 022	5 808	2 948
Kapitał własny, razem	260 800	261 122	62 668	59 120
Zobowiązania, razem	273 916	233 814	65 820	52 937
Zobowiązania długoterminowe	115 754	85 453	27 815	19 347
Zobowiązania krótkoterminowe	158 162	148 361	38 005	33 590
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	0,50	0,12	0,11

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 31.03.2012	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2011	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2012	za okres 3 miesiące zakończony 31.03.2011
Przychody z inwestycji (operacyjne)	11 412	39 046	2 733	9 825
Koszty operacyjne	-10 501	-18 166	-2 515	-4 571
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	911	20 880	218	5 254
Zysk (strata) netto za okres	16 825	16 825	4 030	4 234
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,03	0,00	0,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-14 745	-13 094	-3 532	-3 295
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-133	-5 994	-32	-1 508
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	26 026	37 461	6 234	9 426
Przepływy pieniężne netto	11 148	18 373	2 670	4 623

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

##### **Emisja obligacji**

**W dniu 13 stycznia 2012 roku**, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 r. zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. („Umowa Agencyjna”), Emitent dokonał z istniejącego Programu Emisji Obligacji emisji 2.145 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.450.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 23 lutego 2015 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 23 sierpnia 2012 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

Obligacje zostały wyemitowane w celu sfinansowania wykupu wcześniej wyemitowanych obligacji Emitenta oraz w celu finansowania realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć deweloperskich. Zdaniem Zarządu Funduszu nie istnieją obecnie zagrożenia dla zdolności Emitenta do wywiązania się z zobowiązań, wynikających z obligacji.

**W dniu 23 lutego 2012 roku**, w ramach postanowień Umowy Agencyjnej dokonał emisji 1.355 szt. obligacji o łącznej wartości nominalnej 13.550.000 PLN (trzynaście milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Wyemitowane obligacje są obligacjami, kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela, trzyletnimi z terminem wykupu w dniu 23 lutego 2015 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 23 sierpnia 2012 roku. Obligacje nie są zabezpieczone.

Obligacje zostały wyemitowane w celu sfinansowania wykupu wcześniej wyemitowanych obligacji Emitenta oraz w celu finansowania realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć deweloperskich.

Obligacje wyemitowane w dniach 13 stycznia i 23 lutego 2012 zostały zarejestrowane w depozycie KDPW oraz w dniu 12 kwietnia br. wprowadzone przez Zarząd GPW oraz Bond Spot SA do alternatywnego systemu obrotu na Catalystr.

##### **Nabycie obligacji własnych**

**W dniu 23 lutego 2012 r.** Spółka nabyła w celu umorzenia 950 sztuk własnych obligacji dwuletnich o jednostkowej wartości nominalnej 10.000 złotych i łącznej wartości nominalnej 9.500.000 zł (dziewięć milionów pięćset tysięcy). Łączna wartość wykupionych obligacji wyniosła 9.500.000 złotych, powiększona o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.

#### ***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 31.12.2011 oraz 31.03.2012 roku obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.03.2012	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2011
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	99,9500%	99,4530%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	96,9658%	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	99,8591%	99,8591%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Warszawa	99,9773%	99,9623%
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	99,9811%	99,9811%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**)	Warszawa	0%	0%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	0%	0%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	0%	0%

(\*) Podano wyłącznie udział bezpośredni Emitenta; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam. Udział Grupy jest podany w Informacji Dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

(\*\*)Na dzień 31 marca 2012 pośredni udział Emitenta w kapitale NPU SA wynosi 35,09%, a uwzględniając opcję odkupienia akcji – 40,24%.

#### **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 rocznego za 2011 rok

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	104.682.446	20,01	20,01
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	30.377.066	5,80	5,80
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

## 2. Stan na dzień przekazania raportu za I kwartał 2012 roku

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	104.682.446	20,01	20,01
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	30.377.066	5,80	5,80
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

***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 2012 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	15.05.2012	20.03.2012
<b>Osoby zarządzające</b>		
Michał Skotnicki	7.339.634	7.339.634
Piotr Litwiński	-	-
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.436.962	14.436.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.436.962	14.436.962
<b>Osoby Nadzorujące</b>		
Paweł Turno	1.395.827	1.395.827
Włodzimierz Głowacki	-	-

Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

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

Na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2012 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wiarygodności 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 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 2012 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, 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 osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) Rozpoczęcie procesu przekazywania mieszkań nabywcom w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie (przełom II i III kwartału 2012),
- b) Rozpoczęcie procesu przekazywania mieszkań nabywcom w projekcie Małe Błonia w Szczecinie – etap Płatany I, II, III i IV (przełom II i III kwartału 2012 r.) oraz w dalszej perspektywie (III / IV kwartał 2012) – etapu Płatany V.
- c) Oddanie do użytkowania pierwszego etapu biurowego – budynku A w projekcie Koneser (w II kwartale 2012 r.)
- d) Dalsze awansowanie kolejnych etapów (w tym dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych oraz centralnego etapu biurowo – handlowego) projektu Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie – przedsięwzięcia developerskiego o potencjalnej chłonności na poziomie 70 tys m2 atrakcyjnej powierzchni biurowej, handlowej i mieszkaniowej
- e) Działalność w 100% zależnych spółek Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług, przede wszystkim w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych, w szczególności awansowanie przez Juvenes Serwis kontraktu na budowę chłodni magazynowo – składowej w Gdańsku.
- f) Zakończenie uzyskiwania decyzji administracyjnych i uruchomieniu realizacji projektu Nowy Sezam u zbiegu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej w Warszawie.

**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.**

Po dacie bilansu nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mogłyby znacząco wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Warszawa, 15 maja 2012 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu