

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU**  
**ZA III 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 trzeci 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 30 września 2012 roku: 4,1138
  - 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 30 września 2012 roku: 4,1948
  - za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 roku: 4,0413

***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 konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku 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 (dane na dzień przekazania raportu kwartalnego):

- 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 ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym 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 ponadto bezpośredni 99,45 %-owy udział w kapitale zakładowym 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 ponadto bezpośredni 99,97 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,87 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- 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. z 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%

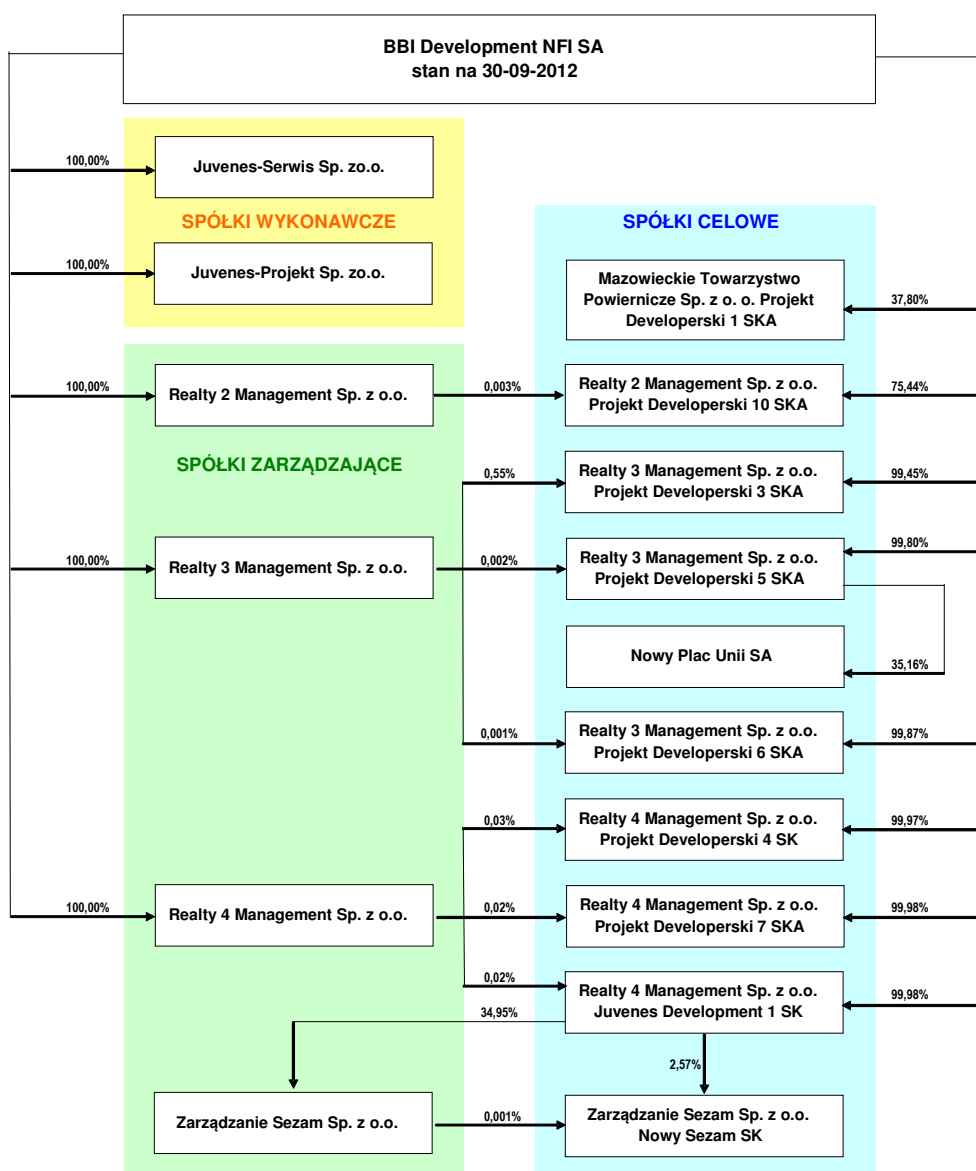
udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału 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 34,95 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządanie Sezam sp. z o.o. oraz 2,57 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce 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.***

### **Postępowanie administracyjne w sprawie decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam”**

W projekcie „Nowy Sezam” wniesiona została skarga od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji. Skarżący (Wspólnota Mieszkaniowa Moniuszki 10 w Warszawie) wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji. Zaskarżona decyzja jest nadal wykonalna, a jej zaskarżenie nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego, który jest prowadzony zgodnie z harmonogramem. W ocenie Zarządu wniesiona skarga jest oczywiście bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

### **Splata kredytu przez Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna**

W dniu 11 września 2012 roku, a zatem przed terminem uzgodnionym w umowie kredytowej z dnia 18 listopada 2009 roku, spółka celowa Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna dokonała w całości spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie kredytu na łączną kwotę 30.000.000 zł na realizację inwestycji "Rezydencja Foksal".

Na dzień przekazania raportu kwartalnego umowa kredytu została wykonana.

### **Zawarcie istotnej umowy najmu powierzchni biurowej przez spółkę Nowy Plac Unii S.A., realizującą projekt Plac Unii w Warszawie.**

W dniu 19 września 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółką Dalkia Polska S.A. („Dalkia”) – jako najemcą - umowę najmu powierzchni biurowych w realizowanym przez NPU kompleksie „Plac Unii” przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest najem przez Dalkia powierzchni biurowej o łącznej wielkości 5.562 m<sup>2</sup> wraz z powierzchnią magazynową oraz miejscami parkingowymi. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego kompleksu "Plac Unii". Okres najmu został oznaczony na 7 lat, począwszy od dnia przekazania najemcy pomieszczeń do korzystania. Najemcy przysługuje prawo do jednokrotnego przedłużenia okresu najmu na trzy dodatkowe lata, na zasadach przewidzianych w umowie.

Umowa przewiduje uprawnienie najemcy do żądania od NPU zapłaty kar umownych w przypadku opóźnienia NPU w przekazaniu przedmiotu najmu, w wysokości nie odbiegającej od warunków powszechnie stosowanych w tego rodzaju postanowieniach. W przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu przekroczy sześć miesięcy, wówczas najemca może odstąpić od umowy. Nadto, w razie opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu, najemca może żądać od NPU zapłaty na jego rzecz określonych w umowie kosztów, które najemca będzie ponosił w związku z koniecznością zapewnienia, przez okres opóźnienia, dla swej działalności niezbędnej powierzchni biurowej.

Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, w przypadku gdy pomieszczenia przekazane najemcy posiadają wady uniemożliwiające korzystanie tych z pomieszczeń w sposób określony w umowie.

Pozostałe postanowienia umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie i lokalizacji.

## ***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 30.09.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.	stan na 30.09.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Aktywa, razem	540 008	494 936	131 267	112 058
Aktywa obrotowe	284 289	295 545	69 106	66 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 469	13 022	2 545	2 948
Kapitał własny, razem	262 856	261 122	63 896	59 120
Zobowiązania, razem	277 152	233 814	67 371	52 937
Zobowiązania długoterminowe	133 279	85 453	32 398	19 347
Zobowiązania krótkoterminowe	143 873	148 361	34 973	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 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011
Przychody z inwestycji (operacyjne)	51 959	54 258	12 387	13 426
Koszty operacyjne	(43 032)	(35 111)	(10 258)	(8 688)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 927	19 147	2 128	4 738
Zysk (strata) netto za okres	2 365	16 305	564	4 035
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,03	0,00	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 693)	(27 222)	(880)	(6 736)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(866)	(5 955)	(206)	(1 474)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 006	37 089	478	9 177
Przepływy pieniężne netto	(2 553)	3 912	(609)	968

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

W trzecim kwartale 2012 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.**

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego nieznacznym zmianom uległ udział kapitałowy Emitenta w niektórych spółkach celowych. Zmiany te były wynikiem wniesienia przez

Emitenta nowych wkładów do spółek celowych albo zwrotem wkładów wniesionych uprzednio do tych spółek.

Udział Emitenta oraz Grupy w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 30 września 2012 r. jest wykazany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz w Informacji dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego w obrębie Grupy Kapitałowej nie miały miejsca połączenia, przejęcia, sprzedaż, podział, restrukturyzacja oraz zaniechanie działalności jednostek wchodzących w Skład Grupy.

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

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

***VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.***

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

***VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.***

BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie publikowała prognoz wyników.

***IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.***

Zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu, stan akcjonariatu posiadającego bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Funduszu przedstawia się w sposób następujący:

**1. Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 2012 roku**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym (%)</b>	<b>Udział w ogólnej liczbie głosów (%)</b>
BB Investment S.A.	89.682.446	17,15	17,15
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 III kwartał 2012 roku

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	89.682.446	17,15	17,15
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.*	37.280.756	7,13%	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A.**	26.594.622	5,08%	5,08%
Jakub Szymański	26.350.000	5,04%	5,04%

\*w tym Quercus Parasolowy SFIO - na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 października 2012 roku

\*\*w tym w tym Noble Funds FIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 5 listopada 2012 r.

### **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 2012 r. oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za półrocze 2012 roku, stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	14.11.2012	31.08.2012
<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	3.374.525	1.395.827
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

W dniu 20 września br. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie od p. Pawła Turno, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 1.489.349 sztuk akcji Funduszu po cenie 0,32 zł za akcję. Transakcja została zawarta w dniu 18 września 2012 roku, poza rynkiem regulowanym, na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Ponadto, zgodnie z zawiadomieniem z dnia 3 października 2012 r. p. Paweł Turno, dokonał w dniu 2 października 2012 roku, w trybie transakcji sesyjnej pakietowej na GPW S.A. - transakcji nabycia 489.349 akcji Funduszu po cenie 0,34 zł za akcję.

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

Na dzień sporządzenia raportu za III 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 powiązаныmi, 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 powiązany, 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 powiązаныmi, 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 trzecim 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 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 Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

- a) Dalsze awansowanie realizacji kompleksu „Plac Unii” w Warszawie, którego uruchomienie planowane jest w 4 kwartale 2013 r.
- b) Kontynuacja procesu zawierania umów przenoszących własność gotowych mieszkań w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie oraz w budynkach Platany I, II, III, IV i V projektu Małe Błonia w Szczecinie.
- c) Rozwój działalności spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych (w tym dalsza realizacja kontraktu przy budowie chłodni magazynowo-składowej w Gdańsku).
- d) Uruchomienie realizacji pierwszego etapu mieszkaniowego (loftowego) w projekcie Koneser oraz rozpoczęcie przygotowań do uruchomienia, wspólnie z inwestorem zewnętrznym, części biurowo – handlowej w powyższym przedsięwzięciu.

**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 przez spółkę celową umów kredytowych na finansowanie dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych w projekcie „Koneser” (Projekt Developerski 6)

W dniu 22 października 2012 roku zostały zawarte przez spółkę zależną od Emitenta Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna („Projekt Developerski 6”) z Bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie („Bank”) Umowy Kredytowe („Umowy”), dotyczące finansowania dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (Kwartały E2 i E4) projektu „Koneser” w Warszawie.

Na mocy Umów Bank udzielił Projektowi Developerskiemu 6:

1. kredytu budowlanego do kwoty 25.385.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser” obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E2 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 000 m<sup>2</sup>
2. kredytu technicznego w kwocie 1.500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E2

oraz

1. kredytu budowlanego do kwoty 4.554.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser” obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E4 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 000 m<sup>2</sup>
2. kredytu technicznego w kwocie 500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E4

Spłata kredytów budowlanych nastąpi do dnia 30 czerwca 2015 roku. Spłata kredytów technicznych nastąpi do 31 grudnia 2014 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej i usługowej.

Z tytułu udzielonych kredytów budowlanych i technicznych Projekt Developerski 6 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku.

Na mocy Umów oraz towarzyszących im umów zawartych pomiędzy Bankiem, Projektem Developerskim 6 oraz Emitentem, a także na mocy złożonych przez Projekt Developerski 6 oświadczeń, strony ustanowiły bądź zobowiązały się do ustanowienia m.in. następujących zabezpieczeń spłat kredytów:

1. dwóch hipotek łącznych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do łącznej kwoty 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4) na prawach użytkowania wieczystego należących do Projektu Developerskiego 6 nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie developerskie „Koneser” oraz prawach własności budynków posadowionych na tych nieruchomościach;
2. zastawów finansowych oraz zastawów rejestrowych, o najwyższym pierwszeństwie, na wszystkich rachunkach Projektu Developerskiego 6, do najwyższej sumy zabezpieczenia 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4);
3. przelewu następujących wierzytelności: z umów ubezpieczenia dotyczących projektu developerskiego „Koneser” w szczególności ubezpieczenia nieruchomości wskazanych w pkt. 1); wierzytelności, przysługujących Projektowi Developerskiemu 6 (w tym wierzytelności przyszłych) wobec wykonawców robót budowlanych z tytułu zawartych umów o roboty budowlane wykonywanych w ramach projektu developerskiego „Koneser”; wierzytelności przysługujących (projektowi Developerskiego 6) w tym wierzytelności przyszłych) z tytułu umów dotyczących realizacji budynków Kwartał E2 i Kwartał E4, w tym umów zawieranych z nabywcami lokali w tych budynkach;
4. umowy podporządkowania, na mocy której Emitent oraz pozostali wspólnicy Projektu Developerskiego 6 dokonali podporządkowania swych wierzytelności wobec Projektu Developerskiego 6, wierzytelnościom Banku z tytułu Umów;
5. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Projekt Developerski 6;
6. umowy wsparcia, na mocy których Emitent zobowiązał do wspierania Projekt Developerski 6 w przypadku konieczności zwiększenia kosztów realizacji budynków Kwartał E2 lub Kwartał E4.
7. nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Projektu Developerskiego 6;

Umowy nie zawierają warunków specyficznych, które odbiegałyby od postanowień powszechnie stosowanych umowach kredytowych tego rodzaju.

Zawarcie Umów wiąże się zatem z ustanowieniem na aktywach należących do Projektu Developerskiego 6 ograniczonych praw rzeczowych w postaci opisanych powyżej hipotek oraz zastawów o znaczącej wartości (stanowiących ponad 10 % kapitałów własnych Emitenta).

## **Podpisanie wstępnych warunków („Head of Terms”) w zakresie wprowadzenia inwestora do części handlowo-biurowej projektu KONESER w Warszawie.**

W dniu 31 października 2012 roku Emitent podpisał ze spółką L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji (dalej: „Liebrecht & wood”) dokument określający warunki wstępne („tzw. Head of Terms), w którym strony określiły podstawowe intencje stron dotyczące możliwości przystąpienia przez Liebrecht&wood do realizacji części handlowo – biurowej projektu KONESER o wstępnie zakładanej powierzchni wynajmu ok. 43 tys m. kw. (dalej: „Wspólne Przedsięwzięcie”).

Projekt developerski KONESER, obecnie realizowany przez spółkę zależną Emitenta Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej: „PD6”), polega na rewitalizacji budynków poprzemysłowych oraz wybudowaniu nowych budynków na terenie byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek KONESER oraz komercjalizacji tak powstałej powierzchni handlowej, biurowej oraz mieszkaniowej (łącznie planowana powierzchnia użytkowa podlegająca komercjalizacji w całym projekcie KONESER wyniesie ok. 74 tys. m kw). Wspólne przedsięwzięcie obejmuje zatem około 58% łącznej powierzchni projektu Koneser.

Szczegółowe warunki Wspólnego Przedsięwzięcia strony określają w przedwstępnej umowie inwestycyjnej, która zostanie wynegocjowana na podstawie podpisanych warunków wstępnych. W szczególności strony wyraziły intencję:

1. powołania nowej spółki celowej dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia (dalej: „Nowa Spółka”);
2. przeprowadzenia procesu badania due diligence projektu KONESER przez Liebrecht & wood – od którego wyników uzależniona będzie decyzja stron o realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia;
3. wniesienia do Nowej Spółki części nieruchomości, na której realizowany jest obecnie projekt KONESER w części handlowo-biurowej. Reszta działek pozostanie w spółce PD6, na których realizowana będzie samodzielnie część mieszkalna (z powierzchniami handlowymi na parterach budynków), obejmująca ok. 42% powierzchni użytkowej całości projektu Koneser;
4. pozyskania finansowania dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia, przy czym zakłada się dofinansowanie projektu przez obie strony (w tym przez Liebrecht & wood we wstępnie zakładanej wysokości około 51 mln złotych, która może ulec podwyższeniu), a także pozyskanie finansowania zewnętrznego (kredytu bankowego). W razie konieczności podwyższenia wkładu własnego do przedsięwzięcia (equity) niezbędne dofinansowanie projektu zapewnią obie strony.
5. ukształtowania udziału kapitałowego stron w Nowej Spółce stosownie do udzielonego jej finansowania. Wstępnie Strony zakładają udział Liebrecht & wood w Nowej Spółce na 36,5%. Udział ten może on ulec zmianie w zależności od wnoszonego kapitału;
6. komercjalizacji powierzchni powstałej w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia, którą koordynować i nadzorować będzie spółka z grupy kapitałowej Liebrecht & wood;
7. sprzedaży Wspólnego Przedsięwzięcia poprzez sprzedaż udziałów w Nowej Spółce inwestorowi instytucjonalnemu, przy czym sprzedaż nastąpi po komercjalizacji istotnej części powierzchni i uzyskaniu stosownych pozwoleń na użytkowanie i zasiedlenie budynków. Strony uzgodniły, iż wspomniany inwestor instytucjonalny zostanie wskazany przez Liebrecht & wood po uprzednim ustaleniu warunków sprzedaży.

Firma Liebrecht & wood jest jedną z największych renomowanych firm deweloperskich, z którą Emitent realizuje już pomyślnie projekt „Plac Unii”. W ocenie zarządu Emitenta podpisanie powyższych warunków wstępnych, będące wynikiem dotychczasowej ścisłej współpracy, stwarza możliwości sprawnego prowadzenia oraz stabilnego finansowania kluczowej handlowo-biurowej części projektu KONESER.

Warszawa, 14 listopada 2012 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu