

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

47

/

2009

Data sporządzenia: 2009-09-29

Skrócona nazwa emitenta

BBI DEVELOPMENT NFI

Temat

Informacja o wynikach zewnętrznej wyceny Juvenes Sp z o.o. na kwotę 36,9 mln zł oraz stanowisko Zarządu BBI Development NFI SA (Fundusz, Spółka) w związku z planowanym połączeniem ze spółką Juvenes Sp. z o.o. (Juvenes, Spółka Przejmowana)

Podstawa prawna

Art. 56 ust. 1 pkt 1 Ustawy o ofercie - informacje poufne

Treść raportu:

W związku z planowanym połączeniem Funduszu ze spółką Juvenes, Zarząd BBI Development NFI SA informuje o wynikach przeprowadzonej przez niezależny podmiot wyceny Juvenesu według stanu na dzień 31 lipca 2009 r. metodą zdyskontowanych przepływów gotówkowych dla udziałowców. Na podstawie przychodów z istniejących kontraktów w latach 2009 – 2014 oraz przyszłych kontraktów (wartość rezydualna), wartość Juvenes wyniosła 36,9 mln zł, czyli 0,59 zł na każdą z 62.769.400 akcji BBI Development wydawanych w zamian za majątek Juvenesu zgodnie z planem połączenia i parytetem 12%. Dyskonto wartości wydawanych akcji Funduszu w stosunku do wyliczonej wyższej wartości Juvenes wynika z sytuacji na rynkach giełdowych oraz wiary obu zarządów we wzrost wartości giełdowej Spółki, szczególnie po przeprowadzeniu opisywanego połączenia. Planuje się objęcie wspomnianych akcji zakazem sprzedaży przez okres od 18 do 24 miesięcy.

Zdaniem Zarządu Spółki, połączenie Funduszu z Juvenes stanowi kluczowy i finalny etap przekształcania BBI Development NFI w przedsiębiorstwo dysponujące pełnymi kompetencjami zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć developerskich, w szczególności w zakresie prac projektowych, przygotowania, obsługi i zarządzania projektami („project management”) oraz nadzoru developerskiego. W ocenie Zarządu scalenie obu spółek jest szczególnie istotne dla przebiegu procesów związanych z realizacją inwestycji budowlanych i sprzedaży powierzchni w obiektach, których termin realizacji przewidziany jest w najbliższych latach, jak również z punktu widzenia optymalnego dla akcjonariuszy Funduszu wykorzystania potencjału pozyskiwania atrakcyjnych projektów w przyszłości. To z kolei przyczyni się do:

- osiągnięcia oczekiwanej stopy zwrotu z posiadanego portfela inwestycyjnego Spółki, pomimo zmiany sytuacji na rynku developerskim,
- poszerzenia działalności Funduszu o wieloletnią kompetencję Juvenes w zakresie prac projektowych, przygotowania i obsługi inwestycji oraz komercjalizacji powierzchni użytkowej
- osiągnięcie efektu synergii kosztowej połączonych podmiotów, szczególnie w obszarach finansów, marketingu i sprzedaży
- poszerzenie bazy przychodów poprzez wykorzystanie potencjału Juvenes do pozyskiwania wysokorentownych kontraktów zewnętrznych
- w długim terminie - utrzymania atrakcyjnej stopy zwrotu również w przyszłości, po zakończeniu obecnie realizowanych przedsięwzięć developerskich.

W załączeniu - pełne stanowisko Zarządu Funduszu.

Podstawa prawna:

Art. 56 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

Załączniki

| Plik  | Opis                        |
|---|-----------------------------|
| Stanowisko Zarządu w sprawie połączenia z Juvenes 29wrz09 | Stanowisko Zarządu Funduszu |



BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| (pełna nazwa emitenta)    |                                       |
| BBI DEVELOPMENT NFI       | Budownictwo (bud)                     |
| (skrótowa nazwa emitenta) | (sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie) |
| 00-688                    | Warszawa                              |
| (kod pocztowy)            | (miejsowość)                          |
| Emilii Plater             | 28                                    |
| (ulica)                   | (numer)                               |
| 630 33 88                 | 630 33 90                             |
| (telefon)                 | (fax)                                 |
| fundusz@bbidevelopment.pl | www.bbidevelopment.pl                 |
| (e-mail)                  | (www)                                 |
| 526-10-22-256             | 010956222                             |
| (NIP)                     | (REGON)                               |

**PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ**

| Data       | Imię i Nazwisko | Stanowisko/Funkcja | Podpis          |
|------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| 2009-09-29 | Piotr Litwiński | Członek Zarządu    | Piotr Litwiński |
| 2009-09-29 | Paweł Nowacki   | Członek Zarządu    | Paweł Nowacki   |





Warszawa, 29 września 2009 r.

BBI Development NFI SA (Fundusz, Spółka)

**Stanowisko Zarządu Funduszu w związku z planowanym połączeniem Spółki z Juvenes Sp z o.o. oraz dokonaną wyceną Juvenes Sp. z o.o. na sumę 36,9 mln PLN.**

Połączenie Funduszu z Juvenes Sp z o.o. jest efektem długofalowej strategii pozyskiwania pełnego zakresu kompetencji w zakresie prowadzenia przedsięwzięć developerskich.

Obecna strategia inwestycyjna Spółki, ustalona w związku z pojawieniem się nowego, znaczącego akcjonariusza, BB Investment SA, została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą i przekazana do wiadomości inwestorom i mediom w grudniu 2005 r. Zgodnie z tą strategią, nowa koncepcja rozwoju biznesu BBI Development NFI SA wskazywała rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. W konsekwencji, Spółka została przekształcona w podmiot zarządzający funduszem developerskim, tzn. podstawowym zakresem jej działalności miało być finansowanie i zarządzanie projektami inwestycyjnymi realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji.

Od początku realizacji nowej strategii inwestycyjnej, strategicznym partnerem dla przedsięwzięć warszawskich był Juvenes, firma specjalizująca się w kompleksowej obsłudze inwestycji budowlanych i działalności deweloperskiej, działającą na rynku od 1996 roku. Juvenes, oprócz prowadzenia własnych przedsięwzięć developerskich, oferuje usługi inżynierskie i projektowe, a także usługi zarządzania wybudowanymi przez siebie budynkami oraz usługi *project management*, obejmujące w szczególności: sprawowanie nadzoru technicznego, organizację, obsługę i kontrolę prawną inwestycji i pomoc w komercjalizacji powstających budynków. Podkreślić należy kluczową rolę Juvenes i jego wspólników w pozyskaniu realizowanych obecnie atrakcyjnych warszawskich projektów, w tym w szczególności projektów Plac Unii (dawny Supersam), Koneser, Dom na Dolnej i Rezydencja Foksal (dawne kino Skarpa).

Koncepcja połączenia Funduszu z Juvenes była rozważana w różnych wariantach od przełomu lat 2007 i 2008. W dniu 8 października 2008 r. został podpisany list intencyjny, w którym ustalono, że połączenie Spółki z Juvenes nastąpi w jednym z dwóch możliwych wariantów, przy czym ostateczny wybór typu transakcji miał zostać dokonany po zapoznaniu się przez Strony z wnioskami z dodatkowych analiz prawnych i podatkowych :

- poprzez inkorporację, w ramach którego majątek JUVENES zostanie przeniesiony na Spółkę w zamian za akcje nowej emisji, które zostaną przydzielone udziałowcom Juvenes, lub
- poprzez przejęcie (nabycie) przez Fundusz wszystkich udziałów Juvenes w zamian za akcje Spółki, które zostaną wyemitowane i przydzielone udziałowcom Juvenesu.

W związku ze zmianą sytuacji rynkowej na przełomie 2008 i 2009 r. i ogólnosiwiatowym kryzysem na rynkach finansowych harmonogram połączenia uległ przesunięciu. Ostateczne parametry połączenia zostały uzgodnione przez zarządy obydwu podmiotów w dniu 14 września 2009 r.

Plan Połączenia przewiduje m.in. że połączenie nastąpi w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku JUVENES sp. z o.o. na BBI Development NFI S.A., w zamian za akcje nowej emisji Funduszu, które zostaną wydane wspólnikom JUVENES sp. z o.o. W związku z planowanym połączeniem przewiduje się podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 6.276.940 zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J o nominalnej wartości 0,10 zł każda, z przeznaczeniem dla wspólników JUVENES sp. z o.o. Akcje te zostaną wydane przy parytecie wartości 100% JUVENESU stanowiącej 12% w połączonych kapitałach obu podmiotów co oznacza, że za każdy ze 100 istniejących udziałów JUVENES zostanie wydanych 627.694 akcji nowej emisji serii J Funduszu. Planuje się objęcie wspomnianych akcji zakazem sprzedaży przez okres od 18 do 24 miesięcy.

Wartość spółki Juvenes budowana jest przez dwa podstawowe czynniki: posiadanie wykwalifikowanego zespołu zdolnego do kompleksowego prowadzenia przedsięwzięć developerskich (potencjał do generowania przychodów z istniejących i przyszłych wysokomarżowych kontraktów typu Project management a także prac projektowych) oraz potwierdzona zdolność do pozyskiwania, po korzystnych cenach, unikalnych projektów developerskich dla Grupy BBI Development.

Zgodnie z przeprowadzoną na zlecenie Zarządu BBI Development zewnętrzną wyceną, Juvenes według stanu na dzień 31 lipca 2009 r. metodą zdyskontowanych przepływów gotówkowych dla udziałowców, na podstawie przychodów z istniejących kontraktów w latach 2009 – 2014 oraz przyszłych kontraktów (wartość rezydualna), wartość Juvenes wyniosła 36,9 mln zł (a więc 0,59 zł na każdą z 62.769.400 akcji BBI Development wydawanych w zamian za majątek Juvenesu). Podkreślić należy brak zadłużenia kredytowego Juvenes na dzień wyceny. Dyskonto wartości wydawanych akcji Funduszu w stosunku do wyliczonej wyższej wartości Juvenes wynika z sytuacji na rynkach giełdowych oraz wiary obu zarządów we wzrost wartości giełdowej Funduszu, szczególnie po przeprowadzeniu opisywanego połączenia.

Zdaniem Zarządu, połączenie Funduszu z Juvenes stanowi kluczowy i finalny etap przekształcania BBI Development NFI w przedsiębiorstwo dysponujące pełnymi kompetencjami zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć developerskich, w szczególności w zakresie prac projektowych, przygotowania, obsługi i zarządzania projektami („project management”) oraz nadzoru developerskiego. W ocenie Zarządu scalenie obu spółek jest szczególnie istotne dla przebiegu procesów związanych z realizacją inwestycji budowlanych i sprzedaży powierzchni w obiektach, których termin realizacji przewidziany jest w najbliższych latach, jak również z punktu widzenia optymalnego dla akcjonariuszy Funduszu wykorzystania potencjału pozyskiwania atrakcyjnych projektów w przyszłości. To z kolei przyczyni się do:

- osiągnięcia oczekiwanej stopy zwrotu z posiadanego portfela inwestycyjnego Spółki, pomimo zmiany sytuacji na rynku developerskim,
- poszerzenia działalności Funduszu o wieloletnią kompetencję Juvenes w zakresie prac projektowych, przygotowania i obsługi inwestycji oraz komercjalizacji powierzchni użytkowej
- osiągnięcie efektu synergii kosztowej połączonych podmiotów, szczególności w obszarach finansów, marketingu i sprzedaży
- poszerzenie bazy przychodów poprzez wykorzystanie potencjału Juvenes do pozyskiwania wysokorentownych kontraktów zewnętrznych
- w długim terminie - utrzymania atrakcyjnej stopy zwrotu również w przyszłości, po zakończeniu obecnie realizowanych przedsięwzięć developerskich.



Smile  
on my mac