

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

49

/

2009

Data sporządzenia: 2009-10-08

Skrócona nazwa emitenta  
BBI DEVELOPMENT NFI

Temat

Pisemna opinia biegłego w sprawie połączenia ze spółką Juvenes Sp. z o.o.

Podstawa prawna

Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Zgodnie z §19 ust.2 pkt 3) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r., Zarząd BBI Development NFI S.A. przekazuję w załączeniu, pisemną opinię biegłego, sporządzoną zgodnie z art. 503 § 1 Kodeksu spółek handlowych, w związku z planowanym połączeniem ze spółką Juvenes Sp. z o.o..

Podstawa prawna:

§ 19 ust.2 pkt 3) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. Nr 33 z dnia 28.02.2009 r., poz. 259)

Załączniki

Plik	Opis
HLB_BBID_JUVENES_OPINIA BIEGLEGO.pdf	PISEMNA OPINIA BIEGLEGO

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
2009-10-08	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński
2009-10-08	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	Paweł Nowacki



Smile  
on my mac

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA O PLANIE POŁĄCZENIA

**BBI DEVELOPMENT NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCYJNY SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie (**BBI DEVELOPMENT NFI**)

jako spółka przejmująca,

**JUVENES SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie (**JUVENES**)

jako spółka przejmowana,

Stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygnatura WA XII Ns-Rej. KRS 27781/09/214) z dnia 18 września 2009 roku przeprowadziliśmy badanie planu połączenia w trybie art. 502 § 1 i 2 kodeksu spółek handlowych.

Badanie to przeprowadziliśmy zgodnie z zakresem określonym w art. 503 kodeksu spółek handlowych, przy zastosowaniu następujące procedur:

- badanie zgodności planu połączenia pod względem formalnym oraz jego kompletności,
- ocena metodologii wyceny wartości spółek, w tym wyboru określonej metody dla określenia parytetu wymiany udziałów,
- ocena wybranej metody pod względem rzetelności i prawidłowości (badanie założeń i obliczeń) przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez International Federation of Accountants (IFAC),
- weryfikacja prawidłowości wyliczenia parytetu wymiany udziałów,
- zastosowanie procedur dotyczących badania sprawozdań finansowych będących podstawą określenia parytetu wymiany udziałów w celu określenia ich prawidłowości.

Badanie planu połączenia dokonano w oparciu o dane zawarte w następujących dokumentach:

- projekty uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki **BBI DEVELOPMENT NFI** Spółka Akcyjna oraz Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników **JUVENES** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w sprawie połączenia spółek,
- projekt zmian statutu spółki przejmującej po połączeniu,
- oświadczenia Zarządu **BBI DEVELOPMENT NFI** Spółka Akcyjna oraz **JUVENES** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o stanie księgowym spółek na dzień 1 sierpnia 2009 roku,
- ustalenie wartości spółki przejmującej i spółki przejmowanej będących podstawą do ustalenia parytetu wymiany udziałów wraz z oświadczeniem Zarządów dotyczących obliczenia parytetu.

Połączenie spółek nastąpi na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych, a zatem poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w zamian za akcje spółki przejmującej, które zostaną wydane wspólnikom spółki przejmowanej.

Efektom połączenia będzie podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej o kwotę **6 276 940 zł**, to jest do kwoty **52 307 825,00 zł**, w drodze emisji **62 769 400** akcji zwykłych na okaziciela serii **J** o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja, które zostaną wydane w procesie łączenia spółek obok posiadanych akcji własnych dotychczasowym wspólnikom **JUVENES**, innym niż **BBI DEVELOPMENT NFI**.

Do ustalenia wartości kapitałów własnych łączących się spółek zastosowano następujące metody wyceny:

- **BBI DEVELOPMENT NFI** – według wartość rynkowej aktywów netto ustalonej w oparciu o notowania akcji **BBI DEVELOPMENT NFI S.A.** na Giełdzie Papierów Wartościowych na dzień poprzedzający dzień 1 sierpnia 2009 roku (w związku z brakiem notowań dnia 1 sierpnia 2009 roku),
- **JUVENES** – według metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem dodatkowego dyskonta.

Z uwagi na specyfikę procesu łączenia przy ustalaniu wyników operacji matematycznych zastosowano powszechnie przyjęte metody zaokrąglenia. Wartość spółki **JUVENES Sp. z o.o.** na dzień 1 sierpnia 2009 roku została oszacowana, według najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie przyszłych warunków funkcjonowania spółki oraz przy założeniu, iż rynek przezwycięży zjawiska kryzysowe zaś w roku 2011 i w latach następnych pojawią się pozytywne trendy koniunkturalne, metodą zdyskontowanych

przepływów pieniężnych przez niezależny podmiot w wysokości 36 909,00 tys. zł. W związku z aktualną sytuacją rynkową spółek deweloperskich, spowodowaną w głównej mierze kryzysem na rynkach finansowych, spowolnieniem na rynku deweloperskim oraz większymi oczekiwaniami banków co do poziomu „equity” w projektach deweloperskich (co w konsekwencji spowoduje niższe stopy zwrotu z kapitału własnego), Zarządy obu Spółek ustaliły dyskonto wartości JUVENES Sp. z o.o. w wysokości 35,38% (w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku). Wartość spółki przejmowanej po dokonaniu korekty wynosi na dzień 1 sierpnia 2009 roku 23 852 373,00 zł.

Otrzymane wartości kapitałów własnych Spółek uczestniczących w procesie połączenia na dzień 1 sierpnia 2009 roku przedstawiały się następująco:

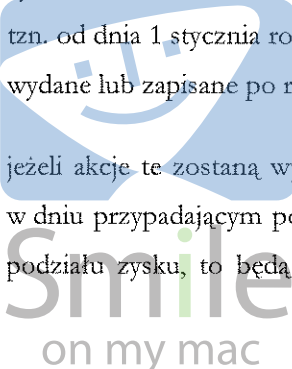
<b>BBI DEVELOPMENT NFI</b>	<b>- 174 917 363,00 zł,</b>
<b>JUVENES</b>	<b>- 23 852 373,00 zł.</b>

Ustalony na podstawie wyceny kapitałów własnych łączących się spółek parytet wymiany wynosi 1 : 627.694 tzn. za 1 udział Spółki przejmowanej udziałowcom przysługuje 627.694 akcji Spółki przejmującej. W efekcie, biorąc po uwagę listę wspólników **JUVENES**, za 100 udziałów Spółki przejmowanej przydziela się udziałowcom **JUVENES** 62.769.400 akcji w Spółce przejmującej w drodze emisji akcji serii **J**.

Nie przewiduje się dopłat w gotówce.

Akcje zostaną przyznane wspólnikom spółki przejmowanej według stanu posiadania na dzień połączenia. Nowo wydane akcje uprawniać będą do uczestnictwa w zysku Spółki przejmującej na następujących warunkach:

- jeżeli akcje te zostaną wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, to będą one uczestniczyły w dywidendzie począwszy od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośredni rok, w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych,
- jeżeli akcje te zostaną wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, to będą one uczestniczyły w dywidendzie począwszy od zysku za rok obrotowy,



w którym akcje te zostały wydane lub zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, tzn. od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.

Dniem połączenia jest dzień wpisania połączenia do rejestru właściwego według siedziby Spółki przejmującej.

Nie przewiduje się przyznania żadnych szczególnych korzyści wspólnikom JUVENES oraz innym osobom szczególnie uprawnionym w JUVENES.

Nie przewiduje się przyznania szczególnych korzyści członkom organów Spółek ani innym osobom uczestniczącym w połączeniu.

Naszym zdaniem plan połączenia spółek **BBI DEVELOPMENT NFI** Spółka Akcyjna oraz **JUVENES** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

- sporządzony został poprawnie i rzetelnie,
- stosunek wymiany udziałów został ustalony w sposób należyty i wiarygodny,
- zastosowana metoda wyceny przy ustalaniu wartości spółek, będących podstawą ustalenia parytetu wymiany, ma uzasadnienie w obowiązujących przepisach prawa i w stanie faktycznym,
- w procesie wyceny nie stwierdzono szczególnych trudności związanych z wyceną udziałów lub akcji łączących się spółek.

Dariusz Sarnowski

Biegły rewident

Joanna Mancastropa

Joanna Mancastropa  
Członek Zarządu  
Biegły rewident

Numer ewidencyjny 10200



Poznań, dnia 7 października 2009 roku

Smile  
on my mac

Numer ewidencyjny 11429

**HLB SARNOWSKI & WIŚNIEWSKI Sp. z o.o.**

**61-478 Poznań, ul. Bluszczowa 7**

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów  
uprawnionych prowadzoną przez KIBR,  
pod numerem ewidencyjnym 2917