

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

50

/

2009

Data sporządzenia: 2009-10-08

Skrócona nazwa emitenta
BBI DEVELOPMENT NFI

Temat

Sprawozdanie Zarządu BBI Development NFI SA uzasadniające połączenie 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 2) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r., Zarząd BBI Development NFI S.A. przekazuję w załączeniu, sprawozdanie Zarządu BBI Development NFI SA, sporządzone zgodnie z art. 501 Kodeksu spółek handlowych, w związku z planowanym połączeniem ze spółką Juvenes Sp. z o.o..

Podstawa prawna:

§ 19 ust.2 pkt 2) 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
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polaczenie_Juvenes_8paz	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI SA

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)	(miejscowość)
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



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

uzasadniające połączenie ze spółką JUVENES sp. z o.o. w Warszawie

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z art. 501 Kodeksu spółek handlowych i zawiera wskazanie podstaw prawnych oraz uzasadnienie ekonomiczne połączenia spółki BBI DEVELOPMENT NFI S.A. ze spółką JUVENES sp. z o.o., jak również stanowisko Zarządu BBI Development NFI S.A. odnośnie tego połączenia.



Smile
on my mac

WARSZAWA, dnia 8 października 2009 roku

1 Definicje i skróty

Połączenie – połączenie BBI DEVELOPMENT NFI S.A. oraz JUVENES sp. z o.o. 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 BBI DEVELOPMENT NFI S.A., które BBI DEVELOPMENT NFI S.A. wyda wspólnikom JUVENES sp. z o.o.

Spółka Przejmująca, BBI DEVELOPMENT – BBI DEVELOPMENT NFI S.A. w Warszawie.

Spółka Przejmowana, JUVENES – JUVENES sp. z o.o. w Warszawie

Plan Połączenia – plan połączenia BBI DEVELOPMENT NFI S.A. i JUVENES sp. z o.o. uzgodniony, podpisany i przekazany do publicznej wiadomości w dniu 14 września 2009 roku.

KSH – ustawa: Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz. U. 2000, Nr 94, poz. 1037 ze zm.).

2 Motywy Połączenia

Zarząd BBI DEVELOPMENT podejmując decyzję o połączeniu obu spółek wziął pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) BBI DEVELOPMENT jest podmiotem zarządzającym funduszem developerskim – aktywnym inwestorem uczestniczącym w finansowaniu i realizacji przedsięwzięć developerskich na rynku nieruchomości,
- 2) BBI DEVELOPMENT jest spółką publiczną, której akcje notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie,
- 3) strategicznym zamiarem BBI DEVELOPMENT jest wzmocnienie i uzupełnienie kompetencji związanych z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięć developerskich na rynku nieruchomości, w szczególności w związku ze zmianą sytuacji rynkowej oraz wchodzeniem przedsięwzięć znajdujących się w portfelu inwestycyjnym BBI DEVELOPMENT w ostatni, kluczowy etap – realizacji inwestycji budowlanej i sprzedaży (komercjalizacji) powierzchni użytkowej, który zadecyduje o ostatecznym poziomie stopy zwrotu dla BBI DEVELOPMENT i jej akcjonariuszy,
- 4) spółka JUVENES została zawiązana w 1995 roku przez specjalistów działających na rynku nieruchomości od roku 1989. Spółka ta jest podmiotem specjalizującym się w działalności developerskiej oraz w kompleksowej obsłudze inwestycji budowlanych, posiadającym kompetencje w samodzielnym pozyskiwaniu, przygotowywaniu i realizacji przedsięwzięć, dysponującym własnym biurem inżynierskim, zespołem projektowym oraz działem sprzedaży.
- 5) od momentu rozpoczęcia przez BBI DEVELOPMENT działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości, JUVENES jest partnerem strategicznym w projektach realizowanych na rynku warszawskim, który dzięki posiadanym kompetencjom i doświadczeniu odegrał bardzo istotną rolę w ich pozyskaniu i dotychczasowej realizacji, a także w procesie kształtowania strategii inwestycyjnej BBI DEVELOPMENT (w tym dywersyfikacja portfela zapewniająca odporność na wahania koniunktury w różnych obszarach rynku nieruchomości),
- 6) w opinii zarządu BBI DEVELOPMENT, połączenie kompetencji i doświadczenia obu spółek umożliwi optymalne wykorzystanie ich dotychczasowych zasobów i potencjału, w jak najlepszym interesie akcjonariuszy Spółki Przejmującej, w szczególności:
 - a) osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu z posiadanego portfela inwestycyjnego BBI DEVELOPMENT mimo zmiany sytuacji rynkowej, poprzez optymalizację w obszarach: prace projektowe (wykorzystanie kompetencji i doświadczenia JUVENES przy zleceniach wykonywanych przez zewnętrzne zespoły), przygotowanie i obsługa inwestycji (wykorzystanie kompetencji JUVENES w zakresie negocjowania cen, realizacji inwestycji w modelach innych niż generalne wykonawstwo, nadzoru inżynierskiego), marketing, sprzedaż i finanse (zwiększenie efektywności dzięki konsolidacji rozproszonych zespołów), a także
 - b) szybszy i efektywniejszy rozwój biznesu BBI DEVELOPMENT, w zgodzie z założeniami strategii inwestycyjnej Spółki Przejmującej.

- 7) w dniu 8 października 2008 roku zarządu obu Spółek uzgodniły i podpisały list intencyjny dotyczący Połączenia. List intencyjny przewidywał, że proces Połączenia przeprowadzony będzie bądź poprzez inkorporację, bądź przez nabycie udziałów JUVENES przez BBI DEVELOPMENT. Nadto określał także działania dotyczące przygotowania Połączenia i integracji obu spółek.
- 8) Zakończenie prac przygotowawczych wskazanych w liście intencyjnym nastąpiło we wrześniu 2009 roku i pozwoliło na zakończenie negocjacji oraz uzgodnienie i podpisanie 14 września 2009 roku Planu Połączenia.

3 Informacje dotyczące łączących się spółek

Spółka Przejmująca

Spółka Przejmująca działa pod firmą BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna.

Spółka Przejmująca jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego („KRS”), prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000033065.

Spółka Przejmująca została utworzona na czas nieoznaczony pod nazwą Dwunasty Narodowy Fundusz Inwestycyjny w formie jednoosobowej spółki akcyjnej Skarbu Państwa Aktem Zawiązania (Statutem) z dnia 15 grudnia 1994 roku. Spółka Przejmująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 3 sierpnia 2001 roku pod numerem 0000033065. Wcześniej Spółka Przejmująca zarejestrowana była w Rejestrze Handlowym (RHB) pod numerem 43355.

Siedzibą Spółki Przejmującej jest Warszawa.

Formą prawną Spółki Przejmującej jest spółka akcyjna.

Adres: Warsaw Corporate Center, Emilii Plater 28, 00-688 Warszawa
NIP: 526 102 22 56
REGON: 10956222

Kapitał zakładowy Spółki Przejmującej wynosi 46.030.885 zł i został w pełni opłacony.

Spółka Przejmowana

Spółka przejmowana działa pod firmą Juvenes spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka Przejmowana jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000031565.

Spółka Przejmowana została utworzona w dniu 25 maja 1995 roku. Rejestracja Spółki Przejmowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS nastąpiła w dniu 30 lipca 2001 roku. Wcześniej spółka wpisana była do Rejestru Handlowego (RHB) pod numerem 44027.

Siedzibą Spółki Przejmowanej jest Warszawa.

Formą prawną Spółki Przejmowanej jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Adres: Aleje Jerozolimskie 133; 02-304 Warszawa
NIP: 113 11 14 360
REGON: 12262535

Kapitał zakładowy Spółki Przejmowanej wynosi 50.000 zł i został w pełni opłacony.

4 Sposób Połączenia

Połączenie nastąpi w drodze przejęcia JUVENES przez BBI DEVELOPMENT w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. poprzez przeniesienie całego majątku JUVENES na BBI DEVELOPMENT, w zamian za akcje nowej emisji BBI DEVELOPMENT, które BBI DEVELOPMENT wyda wspólnikom JUVENES.

Kapitał zakładowy BBI DEVELOPMENT wskutek połączenia się z JUVENES podwyższony zostanie o kwotę 6.276.940 zł (sześć milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych) w drodze emisji 62.769.400 (sześćdziesięciu dwóch milionów siedmiuset sześćdziesięciu dziewięciu tysięcy czterystu) akcji zwykłych na okaziciela serii J o nominalnej wartości 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, z przeznaczeniem dla wspólników JUVENES („Akcje Serii J”).

JUVENES przeniesie na BBI DEVELOPMENT swój majątek w całości wraz ze wszystkimi korzyściami i ciężarami, w dniu wpisania połączenia BBI DEVELOPMENT i JUVENES do rejestru przedsiębiorców KRS przez sąd właściwy dla BBI DEVELOPMENT, w zamian za Akcje Serii J, które BBI DEVELOPMENT wyda wspólnikom JUVENES. Po wpisaniu przez sąd właściwy dla BBI DEVELOPMENT połączenia do rejestru przedsiębiorców KRS, nastąpi wykreślenie JUVENES z rejestru przedsiębiorców KRS oraz rozwiązanie JUVENES bez jej likwidacji, zgodnie z art. 493 § 1 KSH.

Dla celów połączenia przyjęto bilanse jednostkowe BBI DEVELOPMENT i JUVENES sporządzone na dzień 1 sierpnia 2009 roku.

5 Podstawa prawna Połączenia

Podstawę prawną Połączenia stanowią przepisy KSH oraz postanowienia statutu BBI DEVELOPMENT i umowy spółki JUVENES, zgodnie z którymi organami uprawnionymi do podjęcia decyzji o Połączeniu są Walne Zgromadzenie i Zgromadzenie Wspólników, każdej ze spółek.

Uchwała Walnego Zgromadzenia BBI DEVELOPMENT w sprawie połączenia z JUVENES zostanie podjęta w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH i stanowić będzie, iż połączenie Spółek nastąpi w drodze przejęcia JUVENES przez BBI DEVELOPMENT poprzez przeniesienie całego majątku JUVENES na BBI DEVELOPMENT w zamian za akcje nowej emisji, które BBI DEVELOPMENT przyzna wspólnikom JUVENES.

O ile uzyskanie zezwoleń i zgód administracyjnych okaże się niezbędne, to warunkiem Połączenia będzie uzyskanie przez łączące się spółki oraz ich akcjonariuszy i wspólników wszystkich niezbędnych zgód i zezwoleń administracyjnych wymaganych przepisami prawa.

6 Uzasadnienie ekonomiczne Połączenia

Podstawowym czynnikiem ekonomicznym, jakim kierował się Zarząd BBI DEVELOPMENT podejmując decyzję o rozpoczęciu procedury Połączenia, była możliwość optymalizacji kosztów oraz zysków związanych z realizacją tych projektów, w których JUVENES jest aktywnym partnerem BBI DEVELOPMENT. Dotyczy to w szczególności inwestycji realizowanych w Warszawie, oznaczonych jako Rezydencja Foksal (Projekt Developerski 1 przy ul. Kopernika), Dom na Dolnej (Projekt Developerski 3 przy ul. Dolnej), Plac Unii (Projekt Developerski 5, ul. Puławska przy Placu Unii Lubelskiej) oraz Koneser (Projekt Developerski 6 przy ul. Żąbkowskiej). W ramach tych projektów JUVENES wykonuje na rzecz BBI DEVELOPMENT usługi typu *project management* obejmujące w szczególności: sprawowanie nadzoru technicznego, organizację oraz obsługę inwestycji oraz (z wyłączeniem Placu Unii) wykonuje prace architektoniczne i projektowe. Scalenie organizacji obu spółek doprowadzi w ocenie Zarządu do osiągnięcia efektu synergii kosztowej przy realizacji w/w projektów. Dzięki Połączeniu obie spółki zamierzają także zwiększyć efektywność operacyjną oraz wykorzystać wzajemnie posiadane przez siebie zasoby i kompetencje.

Połączenie przyniesie wymierne efekty ekonomiczne nie tylko w zakresie już realizowanych projektów. Działalność BBI Development zostanie poszerzona o wieloletnią kompetencję Juvenes w zakresie wykonywania usług inżynierskich i projektowych, usług *project management* oraz usługi zarządzania już wybudowanymi obiektami. Przeprowadzenie Połączenia spowoduje, że tego rodzaju usługi będą świadczone bezpośrednio przez BBI DEVELOPMENT, a tym samym stanie się ona przedsiębiorstwem dysponującym pełnymi kompetencjami w zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć deweloperskich przy jednoczesnym poszerzeniu bazy przychodów poprzez wykorzystanie potencjału Juvenes do pozyskiwania wysokorentownych kontraktów zewnętrznych.

Połączenie jest także istotne z punktu widzenia optymalnego dla akcjonariuszy BBI DEVELOPMENT wykorzystania potwierdzonego potencjału Juvenesu do pozyskiwania atrakcyjnych projektów deweloperskich. To z kolei, w ocenie Zarządu, poza maksymalizacją stopy zwrotu z istniejących projektów winno przyczynić się do utrzymania wymaganej stopy zwrotu również w przyszłości, po zakończeniu obecnie realizowanych przedsięwzięć. Aktualnie JUVENES pozyskuje kolejne atrakcyjne projekty na rynku warszawskim, które w razie ich finalizacji oraz realizacji połączenia zostaną w całości przejęte przez BBI DEVELOPMENT.

7 Stosunek wymiany udziałów JUVENES na akcje BBI DEVELOPMENT

W wyniku Połączenia, Akcje Serii J zostaną wydane wspólnikom JUVENES, innym niż BBI DEVELOPMENT i JUVENES, w proporcji do posiadanych przez nich udziałów JUVENES, przy zastosowaniu następującego stosunku wymiany udziałów na akcje („Parytet Wymiany”): w zamian za każdy 1 (jeden) udział JUVENES zostanie wydanych 627.694 (sześćset dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery) Akcji Serii J. Oznacza to parytet wartości 100% JUVENESU stanowiącej około 12% w połączonych kapitałach obu podmiotów.

Akcje Serii J zostaną wydane wspólnikom JUVENES według stanu posiadania udziałów JUVENES przez wspólników JUVENES w dniu wpisania Połączenia do rejestru przedsiębiorców KRS właściwego dla BBI DEVELOPMENT („Dzień Wydania”).

Podstawą ustalenia Parytetu Wymiany przez Zarządy spółek były wyceny JUVENES, oraz BBI DEVELOPMENT:

- w odniesieniu do BBI DEVELOPMENT – wycena na podstawie wartości rynkowej 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),
- w odniesieniu do JUVENES – wycena przeprowadzona w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych z uwzględnieniem dodatkowego dyskonta.

Wartość JUVENES na dzień 1 sierpnia 2009 roku została oszacowana według najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie przyszłych warunków funkcjonowania spółki oraz przy założeniu, iż rynek przewyższy zjawiska kryzysowe zaś w roku 2011 i w latach następnych pojawią się pozytywne trendy koniunkturalne. Szacunki Zarządu przyjęte dla potrzeb sporządzenia planu połączenia zostały następnie potwierdzone wykonaną przez niezależny podmiot wyceną JUVENES metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych w wysokości 36 909,00 tys. zł, co przy przyjętym parytecie wymiany oznacza 0,59 zł za każdą z 62.769.400 akcji BBI DEVELOPMENT wydawanych w zamian za majątek JUVENES. W związku z aktualną sytuacją rynkową spółek deweloperskich oraz sytuacją na rynku giełdowym, a także 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 w wysokości 35,38%. Wartość Spółki Przejmowanej po dokonaniu wspomnianej korekty wynosi na dzień 1 sierpnia 2009 roku 23.852.373,00 tys. zł. Dyskonto wartości wydawanych akcji Funduszu w stosunku do wyliczonej wyższej wartości Juvenes jest także wyrazem wiary obu zarządów we wzrost wartości giełdowej Funduszu, szczególnie po przeprowadzeniu opisywanego połączenia.

8 Zasady przyznawania

W zamian za przeniesienie majątku JUVENES na BBI DEVELOPMENT, BBI DEVELOPMENT wyda łącznie wspólnikom JUVENES, innym niż BBI DEVELOPMENT i JUVENES, 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) Akcji Serii J.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania na kapitał zakładowy JUVENES składa się sto udziałów, o wartości nominalnej pięćset złotych każdy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania JUVENES nie posiada udziałów własnych a BBI DEVELOPMENT nie posiada udziałów JUVENES.

Przydział Akcji Serii J wspólnikom JUVENES zostanie przeprowadzony w proporcji do posiadanych przez nich udziałów zgodnie z Parytetem Wymiany, przy czym akcje te zostaną przydzielone wspólnikom JUVENES według stanu posiadania udziałów JUVENES w Dniu Wydania.

9 Informacje dodatkowe

Dzień, od którego Akcje Serii J uprawniają do udziału w zysku Spółki Przejmującej

Akcje Serii J wydane wspólnikom JUVENES będą uczestniczyć w dywidendzie na następujących warunkach:

- a. 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,
- b. 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.

Prawa przyznane przez BBI DEVELOPMENT wspólnikom JUVENES lub innym osobom szczególnie uprawnionym w JUVENES

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

Szczególne korzyści dla członków organów łączących się spółek oraz innych osób uczestniczących w Połączeniu.

Nie przewiduje się przyznania szczególnych korzyści członkom organów łączących się spółek ani innym osobom uczestniczącym w Połączeniu.

Ograniczenia w zbywaniu akcji serii J

W razie dojścia do skutku Połączenia, Zarząd BBI DEVELOPMENT podejmie wszelkie starania aby doprowadzić do zawarcia umów ograniczających zbywanie obejmowanych akcji serii J przez okres od 18 do 24 miesięcy od dnia ich nabycia.

Zgody i zezwolenia.

Warunkiem realizacji Połączenia będzie uzyskanie przez łączące się spółki wszystkich niezbędnych zgód, o ile takie będą wymagane.

10 Stanowisko Zarządu odnośnie planowanego Połączenia

Powyżej, w pkt. 5-7 przedstawione zostały szczegółowo przesłanki ekonomiczne oraz finansowe, które stanowiły podstawę podjęcia przez Zarząd BBI DEVELOPMENT decyzji o Połączeniu. W ocenie Zarządu przesłanki te wskazują, że w interesie BBI DEVELOPMENT, jak również w interesie jej akcjonariuszy leży przeprowadzenie procesu Połączenia. Zdaniem Zarządu, połączenie Funduszu z Juvenes, stanowiące kluczowy i finalny etap przekształcania BBI DEVELOPMENT w przedsiębiorstwo dysponujące pełnymi kompetencjami zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć developerskich, jest celowe zarówno w kategoriach strategicznych (również pozyskania kolejnych atrakcyjnych projektów w Warszawie), operacyjnych, jak również wynikających z dotychczasowych doświadczeń oraz *know-how* łączących się Spółek.

Mając na uwadze powyższe Zarząd BBI DEVELOPMENT rekomenduje akcjonariuszom BBI DEVELOPMENT przedstawioną powyżej koncepcję Połączenia.

Warszawa, 8 października 2009 r.

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

