

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

59

/

2009

Data sporządzenia: 2009-11-06

Skrócona nazwa emitenta  
BBI DEVELOPMENT NFI

Temat

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 2 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Zgodnie z §19 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r., Zarząd BBI Development NFI S.A. przekazuję w załączeniu, stanowisko Zarządu BBI Development NFI SA w związku z planowanym połączeniem Funduszu z Juvenes Sp. z o.o.

Podstawa prawna:

§ 19 ust. 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
BBIID_Zarzad_stanowisko_w_sprawie_polaczenia_z_Juvenes	Stanowisko Zarządu BBI Development NFI SA w związku z planowanym połączeniem ze spółką Juvenes

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
2009-11-06	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	Piotr Litwiński
2009-11-06	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	Paweł Nowacki

on my mac



Warszawa, 6 listopada 2009 r.

BBI Development NFI SA (Fundusz, Spółka)

**Stanowisko Zarządu Funduszu w związku z planowanym połączeniem Spółki z Juvenes Sp. z o.o.**

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), Dom na Dolnej, Rezydencja Foksal (dawne kino Skarpa), oraz Koneser (Projekt Developerski 6 przy ul. Żąbkowskiej).

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 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. Planuje się objęcie wspomnianych akcji zakazem sprzedaży przez okres od 18 do 24 miesięcy. Zgodnie z otrzymaną w dniu 30 października br. opinią sporządzoną przez BRE Corporate Finance SA (BRE CF), warunki finansowe Transakcji nabycia udziałów Juvenes Sp. z o.o. w zamian za akcje BBI Development NFI S.A. należy uznać za godziwe z ekonomicznego punktu widzenia dotychczasowych akcjonariuszy BBI Development NFI S.A.

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.

Wartość JUVENES na dzień 1 sierpnia 2009 roku została oszacowana według najlepszej wiedzy Zarządu odnośnie przyszłych warunków funkcjonowania spółki oraz przy założeniu, iż rynek przewycięży 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 developerskich 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.

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.

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.

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

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu



Smile  
on my mac