

DOKUMENT PODSUMOWUJĄCY



BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A.

ul. E. Plater 28, 00-688 Warszawa
www.bbidevelopment.pl

Dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym 62.769.400 Akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 zł wyemitowanych w związku z połączeniem Emitenta ze spółką Juvenes Sp. z o.o. (Akcje Połączeniowe)

Niniejszy Dokument Podsumowujący został sporządzony w związku z ubieganiem się Emitenta o dopuszczenie 62.769.400 Akcji serii J do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Niniejszy Dokument Podsumowujący jest traktowany jako wprowadzenie do trzyczęściowego Prospektu emisyjnego.

Decyzja inwestycyjna odnośnie do papierów wartościowych objętych niniejszym trzyczęściowym Prospektem emisyjnym powinna być każdorazowo podejmowana w oparciu o treść całego trzyczęściowego Prospektu emisyjnego.

Inwestor wnoszący powództwo odnoszące się do treści niniejszego trzyczęściowego Prospektu emisyjnego ponosi koszt ewentualnego tłumaczenia tego Prospektu emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania przed sądem.

Osoby sporządzające niniejszy Dokument Podsumowujący, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy Dokument Podsumowujący wprowadza w błąd, jest niedokładny lub sprzeczny z innymi częściami Prospektu emisyjnego.

Spis treści

1. Informacje podstawowe, osoby zarządzające i nadzorujące, doradcy i biegli rewidenci.....	3
2. Czynniki ryzyka	4
3. Szczegóły dopuszczenia do obrotu Akcji serii J.....	5
4. Podstawowe informacje dotyczące Emitenta i Grupy Kapitałowej	6
4.1. Historia Grupy.....	6
4.2. Kapitał zakładowy Emitenta.....	6
4.3. Opis Grupy Kapitałowej	7
4.4. Ogólny zarys działalności Grupy Kapitałowej	7
4.5. Najważniejsze informacje dotyczące sytuacji finansowej Grupy	9
4.6. Znaczeni akcjonariusze	14
5. Dokumenty udostępnione do wglądu	14

1. Informacje podstawowe, osoby zarządzające i nadzorujące, doradcy i biegli rewidenci

Zarząd Emitenta

W skład Zarządu Emitenta wchodzi:

- a) Michał Skotnicki – Prezes Zarządu,
- b) Rafał Szczepański – Wiceprezes Zarządu,
- c) Piotr Litwiński – Członek Zarządu,
- d) Paweł Nowacki – Członek Zarządu,
- e) Krzysztof Tyszkiewicz – Członek Zarządu

Rada Nadzorcza Emitenta

W skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

- a) Paweł Turno (Przewodniczący Rady),
- b) Włodzimierz Głowacki (Zastępca Przewodniczącego Rady),
- c) Michał Kurzyński,
- d) Ewaryst Zagajewski,
- e) Rafał Lorek,
- f) Jan Emeryk Rościszewski.

Kierownicy wyższego szczebla

W strukturze kadrowej Emitenta, poza Zarządem, nie ma kierowników wyższego szczebla, mających istotne znaczenie dla prawidłowego zarządzania prowadzoną przez Emitenta działalnością.

Oferujący

Oferującym papiery wartościowe Emitenta jest INVISTA Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Doradca Prawny

Doradcą Prawnym Emitenta jest Kancelaria CSW Więckowska i Partnerzy Radcy Prawni z siedzibą w Poznaniu.

Doradca Emitenta

Doradcą Emitenta jest IPO Doradztwo Strategiczne SA z siedzibą w Warszawie.

Biegły rewident

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2008 r.

Biegłym rewidentem wydającym opinię o informacjach finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2008 r. opublikowanych na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie był Ernst & Young Audit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, 00 – 124 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130.

Podpisy pod opinią i raportem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 r. w imieniu spółki Ernst & Young Sp. z o.o. złożył Andrzej Kowal (Biegły rewident nr 90032/6977) oraz Marcin Lipski (Biegły rewident nr 10667/7760).

Spółka Ernst & Young Audit Sp. z o.o. jako podmiot uprawniony do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2008 została powołana przez Radę Nadzorczą w dniu 4 września 2008 r.

Dane finansowe za 2008 r. opublikowane w raporcie rocznym za 2008 r. zostały przekształcone do porównywalności na potrzeby Trzyczęściowego Prospektu emisyjnego Akcji serii I zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 22 grudnia 2009 r. Dane za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 r. zostały doprowadzone do porównywalności poprzez korektę błędu podstawowego. Błąd polegał na tym, że niektóre koszty pośrednie zostały potraktowane jako koszty bezpośrednie i w efekcie zamiast wpłynąć na wynik roku bieżącego, zwiększyły wartość nakładów na projekty developerskie i w efekcie zawyżyły pozycję zapasów w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2008. Łączna kwota korekty wynosi 648 tys. zł.

Przekształcone, doprowadzone do porównywalności skonsolidowane dane finansowe za 2008 r. zostały zamieszczone jako dane porównywalne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 r. i opublikowane w systemie ESPI w dniu 30 kwietnia 2010 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2009 r.

Biegłym rewidentem wydającym opinię o informacjach finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2009 r. opublikowanych na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie był

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, 01-747 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Podpisy pod opinią i raportem z badania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 r. złożyła Małgorzata Szymańska (Biegły rewident nr 9646).

Spółka „PKF Audyt Sp. z o.o.” jako podmiot uprawniony do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2009 została powołana przez Radę Nadzorczą w 28 maja 2009 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 r.

Biegłym rewidentem wydającym opinię o informacjach finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2010 r. opublikowanych na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie był PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, 01-747 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548.

Podpisy pod opinią i raportem z badania jednostkowego sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r. złożyła Eliza Słaby (Biegły rewident nr 11244).

Spółka „PKF Audyt Sp. z o.o.” jako podmiot uprawniony do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2010 została powołana przez Radę Nadzorczą w 24 czerwca 2010 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2011 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za I kwartał 2011 r. nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez Biegłego rewidenta.

2. Czynniki ryzyka

Z otoczeniem Emitenta i Grupy Kapitałowej oraz prowadzoną działalnością związane są następujące czynniki ryzyka:

- Ryzyko makroekonomiczne,
- Ryzyko kursowe,
- Ryzyko związane z poziomem stóp procentowych,
- Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości,
- Ryzyko zmiany przepisów prawa oraz sposobu ich interpretacji i stosowania,
- Ryzyko konkurencji,
- Ryzyko związane z niepozyskaniem atrakcyjnych gruntów,
- Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi (ryzyko administracyjne),
- Ryzyko wad prawnych nieruchomości,
- Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości,
- Ryzyko wyłączenia nieruchomości na cele publiczne,
- Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców,
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu ochrony środowiska,
- Ryzyko związane z brakiem odpowiedniej infrastruktury,
- Ryzyko niekorzystnych warunków atmosferycznych,
- Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych, opóźnieniami w realizacji, projektów developerskich bądź wzrostem ich kosztów
- Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane,
- Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości,
- Ryzyka związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości,
- Ryzyko niepozyskania nabywców sfinalizowanego przedsięwzięcia developerskiego,
- Ryzyko nieuzyskania założonych cen sprzedaży,
- Ryzyko ograniczonej płynności nieruchomości,
- Ryzyko utraty kontroli nad spółką celową,
- Ryzyko wad prawnych spółki celowej,
- Ryzyko niesystematyczności przychodów i zysków Grupy,
- Ryzyko utraty płynności finansowej,
- Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych,
- Ryzyko braku dostępności środków finansowych,
- Ryzyko związane z udzielanymi pożyczkami i poręczeniami,
- Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe,
- Ryzyka związane z dźwignią finansową i umowami kredytu zawieranymi przez spółki celowe Emitenta,
- Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi (zobowiązania podatkowe),

- Ryzyko utraty osób kluczowych,
- Ryzyko związane z niewystąpieniem efektu synergii połączonych spółek,
- Ryzyko związane z warunkiem minimalnej obecności na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy reprezentujących łącznie co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu

Powyższe czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części Dokumentu Rejestracyjnego pt. Czynniki Ryzyka.

Z inwestycją w papiery wartościowe Emitenta związane są następujące czynniki ryzyka:

- Ryzyko niezyskania zgody na wprowadzenie Akcji serii J do obrotu giełdowego,
- Ryzyko naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym,
- Ryzyko opóźnienia wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego,
- Ryzyko zawieszenia notowań lub wykluczenia Akcji Emitenta z obrotu giełdowego oraz ryzyko nałożenia innych sankcji w przypadku niewypełnienia lub nieprawidłowego wypełnienia przez Emitenta obowiązków związanych z funkcjonowaniem na rynku regulowanym,
- Ryzyko kształtowania się kursu Akcji oraz płynności obrotu w przyszłości,
- Ryzyko nałożenia sankcji na inwestorów za niestosowanie się do regulacji rynku kapitałowego,
- Ryzyko wykluczenia Akcji z obrotu na rynku regulowanym.

Powyższe czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części Dokumentu Ofertowego pt. Czynniki Ryzyka.

3. Szczegóły dopuszczenia do obrotu Akcji serii J

Na podstawie niniejszego Dokumentu Ofertowego Spółka zamierza się ubiegać o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym łącznie 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Emisja Akcji Serii J nastąpiła na mocy uchwały nr 3/2009 nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 10 listopada 2009 roku. Uchwała została podjęta na podstawie art. 492 § 1 pkt. 1 i art. 506 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27 ust. 2 lit. d) Statutu Emitenta.

Na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 i art. 506 Kodeksu spółek handlowych oraz art. 27 ust. 2 lit. d) Statutu, po zapoznaniu się z planem połączenia Emitenta z JUVENES sp. z o.o. w Warszawie, opublikowanym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 196 z dnia 7 października 2009, załącznikami do Planu Połączenia, sprawozdaniem Zarządu sporządzonym dla celów w/w połączenia i opinią biegłego sporządzoną zgodnie z art. 503 § 1 Kodeksu spółek handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwaliło połączenie Emitenta z JUVENES sp. z o.o. w Warszawie poprzez przeniesienie całego majątku JUVENES sp. z o.o. na Emitenta w zamian za akcje, które Emitent wyda wspólnikom przejmowanej spółki JUVENES sp. z o.o.

Połączenie przeprowadzono przy jednoczesnym podwyższeniu kapitału Emitenta z kwoty 46.030.885 zł o kwotę 6.276.940 zł, tj. do kwoty 52.307.825 zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez emisję 62.769.400 nowych akcji zwykłych, na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Połączenie oraz podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z emisji Akcji Serii J zostały wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydziału Gospodarczego KRS z dnia 10 maja 2010 roku.

Uchwałą Nr 4/2009 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, mając na uwadze treść art. 5 ust. 4 Ustawy o obrocie oraz treść art. 27 ust. 2 pkt. 3a i pkt. 3b Ustawy o ofercie, wyraziło zgodę na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Serii J do obrotu na rynku regulowanym oraz na dematerializację tych akcji.

W wykonaniu tej uchwały, zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy o obrocie, Zarząd przed złożeniem wniosku o dopuszczenie Akcji Serii J do obrotu na GPW zawarze z KDPW S.A. umowę, której przedmiotem będzie rejestracja w depozycie Akcji Serii J. Stosownie do treści art. 5 ust. 1 z momentem dokonania tej rejestracji Akcje Serii J zostaną zdematerializowane.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Akcji serii J do obrotu na rynku regulowanym niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu emisyjnego. Na dzień zatwierdzenia Prospektu ww. akcjom nie został przyznany kod ISIN.

4. Podstawowe informacje dotyczące Emitenta i Grupy Kapitałowej

4.1. Historia Grupy

Poniższa tabela przedstawia zestawienie najistotniejszych wydarzeń w rozwoju gospodarczym Grupy.

Rok	Zdarzenie
1994	zawiązanie Emitenta
1997	rozpoczęcie notowań akcji Emitenta na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
2005	BB Investment S.A. zostaje największym akcjonariuszem BBI Development NFI S.A.
2005	rozpoczęcie przez Emitenta działalności developerskiej, zaangażowanie Emitenta w projekty developerskie na terenie Warszawy (Projekt Developerski 1, Projekt Developerski 2 i Projekt Developerski 3).
2006	rozpoczęcie budowania Grupy Kapitałowej, zaangażowanie Emitenta w przedsięwzięcia realizowane na terenie Warszawy (Projekt Developerski 4 oraz Projekt Developerski 6).
2007	utworzenie oddziału w Poznaniu zaangażowanie w przedsięwzięcie przy ul. Puławskiej w Warszawie (projekt Developerski 5), w Dziwnowie (Projekt Developerski 8), w Poznaniu (Projekt Developerski 9) oraz w Szczecinie (Projekt Developerski 10).
2008	podpisanie listu intencyjnego z JUVENES sp. z o.o. w sprawie połączenia obu spółek
2009	zawarcie przedwstępnej umowy inwestycyjnej ze spółką Liebrecht & Wood Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji
2010	zawarcie umowy inwestycyjnej pomiędzy spółką Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A., Spółdzielnią Spożywców "Supersam", Liebrecht & Wood Poland Sp. z o.o., L&W Investment Fund Ltd oraz Nowy Plac Unii S.A. zawarta została umowa inwestycyjna, rozpoczęcie prac budowlanych dotyczących projektu Nowy Plac Unii, połączenie z Juvenes sp. z o.o. w Warszawie kończenie realizacji projektu „Dom na Dolnej”, przekazanie obiektu do użytkowania, kończenie etapu sprzedaży projektu, zawarcie umowy inwestycyjnej ze Spółdzielnią Spożywców „Śródmieście” dot. realizacji projektu „Nowy Sezam”

Źródło: Emitent

4.2. Kapitał zakładowy Emitenta

Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w drodze emisji nowych akcji serii J (rejestracja nastąpiła 11 maja 2010 r.) kapitał zakładowy Emitenta wynosi 52.307.825 złotych i dzieli się na:

- a) 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- b) 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- c) 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- d) 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- f) 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- g) 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00000001 do numeru 62769400 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Wniesienie aportów na kapitał zakładowy następowało w wyniku podwyższeń kapitału dokonywanych w latach 1995-1996. W ramach tych podwyższeń akcje nie były emitowane w odrębnych seriach (kolejne emisje zaliczone zostały do serii A). Wartość akcji objętych za aport wynosi 2.945.804,10 zł, co stanowi ok. 5% całego kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy w wys. 52.307.825 zł, został opłacony w całości.

Statut zawierał w Artykule 91 upoważnienie dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego o kwotę wynoszącą do 6.853.059,60 zł poprzez emisję do 68.530.596 nowych akcji

zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Upoważnienie to wygasło 23 października 2010 roku – obecnie Zarząd nie ma takiego statutowego upoważnienia. W ramach kapitału docelowego wyemitowanych zostało 41.873.530 akcji (Akcje Serii G i Akcje Serii H) o łącznej wartości nominalnej 4.187.353 zł.

4.3. Opis Grupy Kapitałowej

Emitent, jako podmiot dominujący, tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi spółki celowe, których głównym przedmiotem działalności jest działalność budowlana w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych i usługowych, a także obsługa nieruchomości. W skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi:

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie,
- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie,
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie,
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.
- Juvenes-Projekt Sp. z o.o.,
- Juvenes-Serwis Sp. z o.o.,

Ponadto konsolidacją objęte są także następujące podmioty:

- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie,

4.4. Ogólny zarys działalności Grupy Kapitałowej

Do czasu przyjęcia nowej strategii rozwoju - w grudniu 2005 r. - działalność Emitenta polegała na zarządzaniu aktywami, do których należały: pakiet udziałów większościowych, pakiet udziałów mniejszościowych, pakiet nowych inwestycji oraz środki finansowe. Emitent zakończył realizację strategii związanej z Programem Powszechnej Prywatyzacji i, w związku z przejęciem kontroli nad Emitentem przez nowego akcjonariusza strategicznego BB Investment Sp. z o.o. (obecnie BB Investment S.A.), przyjął nową strategię inwestycyjną. Zgodnie z nową strategią, Emitent stał się podmiotem zarządzającym funduszem developerskim.

Zgodnie z art. 7 Statutu Emitenta jego przedmiotem działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 jest:

1. Działalność holdingów finansowych (64.20.Z),
2. Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych (64.30.Z),
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (64.99.Z),
4. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (66.19.Z),
5. Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z), z wyłączeniem czynności zastrzeżonych dla banków,
6. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z),
7. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
8. Roboty budowlane specjalistyczne (43.11.Z, 43.12.Z, 43.13.Z, 43.21.Z, 43.22.Z, 43.29.Z, 43.31.Z, 43.32.Z, 43.33.Z, 43.34.Z, 43.39.Z, 43.91.Z, 43.99.Z),
9. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z),
10. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z),
11. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z).

Według podziału przyjętego przez GPW działalność Grupy klasyfikowana jest w sektorze budownictwo.

Emitent prowadzi działalność inwestycyjną, koncentrując się na rynku nieruchomości i wyłącznie na przedsięwzięciach developerskich. Grupa prowadzi działalność developerską na rynku krajowym w trzech podstawowych segmentach branżowych: powierzchni mieszkalnych, powierzchni biurowych oraz powierzchni handlowo-usługowych. Spółka przystępuje do finansowania i zarządzania projektami inwestycyjnymi poprzez przystępowanie do spółek celowych i/lub udzielanie im pożyczek pieniężnych. Podmioty celowe, do których przystępuje BBI Development NFI S.A., powoływane są w formie spółek komandytowo - akcyjnych lub komandytowych. Emitent sprawuje pełną kontrolę nad podmiotami celowymi za pośrednictwem spółek zależnych: Realty 2 Management Sp. z o.o., Realty 3 Management Sp. z o.o., Realty 4 Management Sp. z o.o. i Realty 5 Management Sp. z o.o.

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego Emitent prowadzi działalność za pośrednictwem następujących podmiotów:

- Realty 2 Management Sp. z o.o.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o.,
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A.,
- Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A.,
- Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A.,
- Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.
- Nowy Plac Unii S.A.,
- Juvenes-Projekt Sp. z o.o.,
- Juvenes-Serwis Sp. z o.o.,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.,
- Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Projekty developerskie prowadzone są od etapu pozyskiwania działki do etapu komercjalizacji (sprzedaży powierzchni użytkowej wytworzonej w ramach przedsięwzięcia developerskiego, w szczególnych przypadkach poprzedzonej wynajmem). Podmiotem świadczącym usługi w zakresie większości prac projektowych i zarządzania projektem w odniesieniu do projektów realizowanych przez Grupę była spółka Juvenes Sp. z o.o. (do momentu połączenia), a następnie spółka Juvenes-Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, kontynuująca elementy działalności Juvenes Sp. z o.o. (po rejestracji w KRS połączenia spółki Juvenes Sp. z o.o. z Emitentem w dniu 11 maja 2010 r.)

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego Grupa Kapitałowa Emitenta ma w portfelu 9 projektów inwestycyjnych.

Projekt Developerski 1

Projekt realizowany jest na nieruchomości położonej w Warszawie, na terenie dzielnicy Śródmieście przy ulicy Kopernika 5/7/9. Projekt obejmuje budowę 6-kondygnacyjnego budynku wielofunkcyjnego z dominującą funkcją mieszkalną typu apartamentowego - „Rezydencja Foksal” - o całkowitej powierzchni użytkowej około 7.800 m².

Projekt Developerski 2

Projekt oparty jest na nieruchomości położonej w centrum Warszawy, w północnej części dzielnicy Śródmieście, przy ul. Rynek Nowego Miasta 7 (z dojazdem do nieruchomości od ul. Freta). Projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu apartamentowego z towarzyszącą powierzchnią biurową.

Projekt Developerski 3

Projekt realizowany jest na nieruchomości położonej w Warszawie, na terenie dzielnicy Mokotów, u zbiegu ul. Dolnej i ul. Konduktorskiej. Na nieruchomości realizowany jest projekt mieszkaniowy wielorodzinny („Dom na Dolnej”), składający się z dwóch części 4- i 7-kondygnacyjnej, o powierzchni użytkowej mieszkań 4.045,9 m².

Projekt Developerski 4

Obecnie Emitent nie realizuje tego projektu

Projekt jest oparty na nieruchomości położonej w Warszawie, w południowo-wschodniej części dzielnicy Mokotów, w bezpośrednim sąsiedztwie Skarpy Warszawskiej, (położonej w ramach obszaru, którego granice wytyczają ulice: al. Wilanowska, Puławska, Idzikowskiego, Jana III Sobieskiego i Sikorskiego). Projekt pierwotnie obejmują budowę wielorodzinnego zespołu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 8.280 m², obecnie założenia podlegają modyfikacji w związku z uwarunkowaniami administracyjnymi.

Projekt Developerski 5

Projekt realizowany jest na nieruchomości położonej w centrum Warszawy, na pograniczu dzielnicy Śródmieście i dzielnicy Mokotów, pomiędzy ulicami: Boya-Żeleńskiego, Puławską i Waryńskiego. Projekt („Plac Unii”) obejmuje budowę obiektu wielofunkcyjnego: handlowo-biurowo- usługowego o powierzchni wynajmowanej około 51.500 m² (z czego realizującemu projekt podmiotowi celowemu przypadnie około 90% wymienionej powierzchni), który będzie się składał z trzech niezależnych budynków połączonych przeszklonym atrium.

Projekt Developerski 6

Projekt jest realizowany na nieruchomości położonej na terenie dzielnicy Praga Północ w Warszawie, w kwartale ulic: Ząbkowska, Nieporęcka, Białostocka i Markowska. Nieruchomość jest w znacznej części zabudowana budynkami dawnej Wytwórni Wódek Koneser, które stanowią jeden z najstarszych zespołów fabrycznych w Warszawie. Projekt obejmuje budowę kompleksu wielofunkcyjnego składającego się z wyremontowanych

zabytkowych budynków dawnej Wytwórni Wódek Koneser oraz nowo wybudowanych obiektów nawiązujących architekturą do historycznej zabudowy.

Projekt Developerski 7

Emitent nie realizuje projektu developerskiego oznaczonego jako Projekt Developerski 7.

Projekt Developerski 7 miał być przez Emitenta realizowany na nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Emitent, w celu rozpoczęcia realizacji tego projektu, zawarł w 2007 roku określone warunkowe umowy przedwstępne, które jednak nie doszły do skutku, z uwagi na niespełnienie się warunków wskazanych w tych umowach. Emitent odstąpił od realizacji przedsięwzięcia ze względu na napotkane trudności w ustaleniu stanu prawnego jednej z kluczowych nieruchomości oraz ze względu na pogorszenie parametrów ekonomicznych charakteryzujących projekt.

Projekt Developerski 8

W dniu 6 października 2010 r. Emitent dokonał zbycia wszystkich posiadanych akcji w spółce Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A. (podmiotu celowego, powołanego do prowadzenia przedsięwzięcia developerskiego w Dziwnowie) oraz 100% udziałów Realty Management Sp. z o.o. (będącej jedynym komplementariuszem wspomnianego podmiotu celowego) na rzecz Pana Sylwestra Gardockiego, prowadzącego kancelarię prawną Gardocki i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni – Sp.p. z siedzibą w Warszawie.

Projekt Developerski 9

Projekt jest oparty na nieruchomości położonej przy północno-wschodnim brzegu Jeziora Kierskiego w odległości około 13 km od centrum Poznania i około 1,5 km od miejscowości Kiekrz. Projekt obejmuje budowę zespołu mieszkalno – rekreacyjnego wielofunkcyjnego z apartamentami o łącznej powierzchni około 5.600 m².

Projekt Developerski 10

Projekt realizowany jest na nieruchomości położonej w północnej części Szczecina, na terenie dzielnicy Północ, rejon Żelechowa, osiedle Sienno, w odległości około 7 km od centrum miasta. Projekt („Małe Błonia”) obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi usługami. Projekt znajduje się na wstępnym etapie planowania. Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali usługowych ma wynosić około 96.000 m².

Projekt Developerski Nowy Sezam

Projekt realizowany jest na nieruchomości zlokalizowanej w centrum Warszawy, przy ul. Marszałkowskiej 126/134 w unikalnej lokalizacji na tzw. ścianie wschodniej. Docelowo w bezpośrednim sąsiedztwie działki ma zostać wybudowana stacja II linii metra (na przecięciu dotychczas istniejącej i nowo budowanej linii), co dodatkowo podnosi atrakcyjność inwestycji. Projekt developerski dotyczy budowy w miejscu obecnie istniejącego Domu Handlowego Sezam budynku biurowo-handlowego o powierzchni użytkowej ok. 12,5 – 13 tys. m².

Strategia inwestycyjna Grupy

Podstawowe założenia polityki inwestycyjnej Grupy obejmują rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą koncepcją, Fundusz jest podmiotem prowadzącym inwestycje developerskie - podstawowym zakresem jego działalności jest finansowanie i zarządzanie projektami inwestycyjnymi realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji.

Aktualnymi głównymi założeniami polityki inwestycyjnej są:

- koncentracja na posiadanych najbardziej atrakcyjnych zaawansowanych proceduralnie projektach oraz pozyskiwaniu finansowania dłużnego oraz kapitałowego,
- działania w celu pozyskiwania partnerów kapitałowych (współinwestorów) do największych przedsięwzięć,
- koncentracja przede wszystkim na rynku warszawskim,
- etapowaną realizację poszczególnych projektów,
- utrzymanie atrakcyjnej stopu zwrotu w okresie realizacji poszczególnych przedsięwzięć.

Inwestycje Funduszu związane są z projektami developerskimi prowadzonymi w formie spółek celowych, a ich finansowanie odbywa się poprzez podwyższenia kapitału oraz udzielanie pożyczek spółkom celowym oraz z wykorzystaniem finansowania dłużnego oraz finansowania kapitałowego od inwestorów zewnętrznych.

4.5. Najważniejsze informacje dotyczące sytuacji finansowej Grupy

Niniejsze wybrane informacje finansowe zostały sporządzone na podstawie skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych za lata 2008-2010 oraz skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2011 r. wraz z danymi porównywalnymi, sporządzonych zgodnie z MSSF.

Dane finansowe za 2008 r. opublikowane w raporcie rocznym za 2008 r. zostały przekształcone do porównywalności na potrzeby Trzyczęściowego Prospektu emisyjnego Akcji serii I zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 22 grudnia 2009 r. Dane za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 r. zostały doprowadzone do porównywalności poprzez korektę błędu podstawowego. Błąd polegał na tym, że niektóre koszty pośrednie zostały potraktowane jako koszty bezpośrednie i w efekcie zamiast wpłynąć na wynik roku bieżącego, zwiększyły wartość nakładów na projekty developerskie i w efekcie zawyżyły pozycję zapasów w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2008. Łączna kwota korekty wynosi 648 tys. zł.

Przekształcone, doprowadzone do porównywalności skonsolidowane dane finansowe za 2008 r. zostały zamieszczone jako dane porównywalne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2009 r. i opublikowane w systemie ESPI w dniu 30 kwietnia 2010 r.

Dane finansowe za lata objęte historycznymi informacjami finansowymi w niniejszym Dokumencie Rejestracyjnym są porównywalne i zostały sporządzone w formie zgodnej z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz innych stosownych przepisów prawnych.

Roczne sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, natomiast sprawozdania za I kwartał 2011 r. nie zostało zbadane przez biegłego rewidenta.

<i>Dane w tys. zł</i>	<i>I Q 2011</i>	<i>I Q 2010</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Przychody z inwestycji	39 046	648	67 131	990	11 317
Koszty operacyjne	18 166	1 884	16 394	7 677	10 459*
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 557	-803	28 351	-7 870	1 097*
Zysk (strata) brutto	20 904	-769	23 462	-8 235	1 930*
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	16 825	-637	11 962	-9 010	1 260*
Zysk (strata) netto	16 825	-637	11 962	-9 010	1 260*
Zysk netto przypadający akcjonariuszom Funduszu	16 825	-637	11 962	-9 060	1 406*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-13 094	-805	-6 382	-5 653	-56 036
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-5 994	-10	10 564	84	171
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 461	10 916	5 960	9 412	21 147
Przepływy pieniężne netto	18 373	10 101	10 142	3 843	-34 718
Średnioważony zannualizowany zysk (strata) netto na 1 akcję (zł)**	0,03	0,00	0,02	-0,02	0,01
Średnioważony zannualizowany zysk (strata) netto przypadający na 1 akcję akcjonariuszy jedn. dominującej (zł)**	0,03	0,00	0,02	-0,02	0,01

* Dane za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 r. zostały doprowadzone do porównywalności poprzez korektę błęd podstawowego. Błąd polegał na tym, że niektóre koszty pośrednie zostały potraktowane jako koszty bezpośrednie i w efekcie zamiast wpłynąć na wynik roku bieżącego, zwiększyły wartość nakładów na projekty developerskie i w efekcie zawyżyły pozycję zapasów w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2008. Łączna kwota korekty wynosi 648 tys. zł.

** Uwzględnia zmianę liczby akcji w okresie

Źródło: Emitent

<i>Dane w tys. zł</i>	<i>I Q 2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
Aktywa trwałe	153 323	160 735	6 595	154 090*
Zapasy długoterminowe i nieruchomości inwestycyjne	123 018	129 453	0	135 287*
Pozostałe aktywa finansowe	521	194	5 921	11 126
Aktywa obrotowe	299 052	309 479	420 277	261 385*
Zapasy krótkoterminowe	221 066	230 344	394 149	229 718*
Środki pieniężne	36 542	18 169	8 027	4 184
Pozostałe aktywa finansowe	21 890	18 032	15 969	2 611
Suma bilansowa	452 375	470 214	426 872	415 475*
Kapitał własny	261 309	244 504	208 054	151 852*

<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu</i>	250 643	233 838	196 135	140 190*
Kapitał podstawowy	52 308	52 308	46 031	25 802
Zobowiązania ogółem	191 066	225 710	218 818	263 623
Zobowiązania długoterminowe	102 722	70 051	67 126	189 605
<i>Pożyczki i kredyty długoterminowe</i>	34 285	34 828	10 298	73 764
<i>Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych</i>	47 000	16 500	0	38 967
Zobowiązania krótkoterminowe	88 344	155 659	151 692	74 018
<i>Pożyczki i kredyty krótkoterminowe</i>	41 534	41 124	124 299	63 905
Średnioważona wartość księgowa na 1 akcję (zł) **	0,50	0,49	0,57	0,62
Średnioważona wartość księgowa na 1 akcję przypadająca na akcjonariuszy jedn. dominującej (zł)	0,48	0,47	0,54	0,57

* Dane za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2008 r. zostały doprowadzone do porównywalności poprzez korektę błędu podstawowego. Błąd polegał na tym, że niektóre koszty pośrednie zostały potraktowane jako koszty bezpośrednie i w efekcie zamiast wpłynąć na wynik roku bieżącego, zwiększyły wartość nakładów na projekty developerskie i w efekcie zawyżyły pozycję zapasów w skonsolidowanym bilansie na dzień 31 grudnia 2008. Łączna kwota korekty wynosi 648 tys. zł.

** Uwzględnia zmianę liczby akcji w okresie

Źródło: Emitent

Ocena płynności finansowej Grupy Kapitałowej

	I Q 2011	2010	2009	2008
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	3,39	1,99	2,77	3,53
Wskaźnik płynności przyspieszonej	0,87	0,51	0,17	0,43
Wskaźnik środków pieniężnych	0,41	0,12	0,05	0,06
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach	8,1%	3,8%	1,9%	1,0%
Udział zobowiązań krótkoterminowych w pasywach	19,5%	33,1%	35,5%	17,8%

Algorytm wyliczania wskaźników:

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności przyspieszonej = (aktywa obrotowe - zapasy - rozliczenia międzyokresowe czynne) / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik środków pieniężnych = inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe

Źródło: Emitent

Analiza rentowności Grupy Kapitałowej

	I Q 2011	2009	2009	2008
--	----------	------	------	------

ROE	6,44%	4,89%	-4,33%	0,83%
ROA	3,71%	2,54%	-2,11%	0,30%
Rentowność operacyjna	55,21%	42,23%	-675,45%	7,58%
Rentowność netto	43,09%	17,81%	-4,33%	0,83%

* dane zannualizowane

Algorytm wyliczania wskaźników:

Rentowność kapitału własnego (ROE) = zysk (strata) netto / stan kapitałów własnych na koniec okresu

Rentowność aktywów (ROA) = zysk (strata) netto / stan aktywów ogółem na koniec okresu

Rentowność operacyjna = zysk z działalności operacyjnej / przychody netto razem

Rentowność netto = zysk (strata) netto / przychody netto razem

Źródło: Emitent

Struktura finansowania i analiza zadłużenia Grupy

	I Q 2010	2010	2009	2008
Udział kapitału własnego w pasywach ogółem	57,8%	52,0%	48,7%	36,5%
Udział kapitału obcego w pasywach ogółem (wskaźnik zadłużenia ogólnego)	42,2%	48,1%	51,3%	63,5%
Udział zobowiązań długoterminowych w kapitale obcym	53,8%	31,0%	30,7%	71,9%
Udział pożyczek i kredytów w zobowiązaniach długoterminowych	33,4%	58,7%	15,3%	38,9%
Udział zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w zobowiązaniach długoterminowych	45,8%	23,8%	0,0%	20,6%
Udział pozostałych zobowiązań i rezerw w zobowiązaniach długoterminowych	20,1%	26,7%	84,7%	40,5%
Udział zobowiązań krótkoterminowych w kapitale obcym	46,2%	69,0%	69,3%	28,1%
Udział zobowiązań handlowych i pozostałych w zobowiązaniach krótkoterminowych	7,7%	4,3%	2,5%	12,1%
Udział pożyczek i kredytów w zobowiązaniach krótkoterminowych	47%	26,4%	81,9%	86,3%
Udział zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji w zobowiązaniach krótkoterminowych	11,4%	6,4%	7,3%	1,3%
Udział rozliczeń międzyokresowych w zobowiązaniach krótkoterminowych	30,2%	26,6%	7,4%	0,2%
Wskaźnik pokrycia aktywów stałych kapitałem własnym	170,4%	152,1%	3 154,7%	98,5%
Wskaźnik pokrycia aktywów stałych kapitałem stałym	237,4%	195,7%	4 172,6%	221,6%

Wskaźnik pokrycia aktywów stałych kapitałem własnym (tzw. złota reguła bilansowa) = kapitał własny / aktywa stałe

Wskaźnik pokrycia aktywów stałych kapitałem stałym (tzw. srebrna reguła bilansowa) = kapitał stały / aktywa stałe

Aktywa stałe = aktywa trwałe + należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy (w analizowanym okresie aktywa stałe = aktywa trwałe)

Kapitał stały = kapitał własny + zobowiązania długoterminowe

Źródło: Emitent

Emitent

4.6. Znaczeni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.*	100.582.446	19,23	19,23
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer TFI S.A.)**	52.459.767	10,3	10,3
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	28.877.066	5,52	5,52

Uwaga: * na podstawie zawiadomienia doręczonego Emitentowi w dniu 24 maja 2010 roku

** na podstawie zawiadomienia z dnia 25 maja 2010 roku

*** na podstawie zawiadomienia z dnia 03 grudnia 2010 roku

5. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Dokumentu Rejestracyjnego w siedzibie Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta:

www.bbidevelopment.pl

można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- Trzyczęściowym Prospektem emisyjnym,
- Statutem Emitenta,
- odpisem KRS Emitenta,
- rocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami Grupy za lata 2008-2010 wraz z raportami i opiniami biegłego rewidenta oraz śródrocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy za I kwartał 2011 r. opublikowanymi na podstawie art. 56 ust. 1 Ustawy o ofercie,
- Regulaminem Walnego Zgromadzenia, Regulaminem Rady Nadzorczej i Regulaminem Zarządu Emitenta.

W siedzibie Emitenta można ponadto zapoznać się z następującymi dokumentami:

- rocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami Grupy za lata 2008-2010 wraz z raportami i opiniami biegłego rewidenta oraz śródrocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy za I kwartał 2011 r. opublikowanymi na podstawie art. 56 ust. 1 Ustawy o ofercie,
- historycznymi informacjami finansowymi Emitenta i jego spółek zależnych za lata 2008 – 2010,
- oryginałami skróconych raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Trzyczęściowy Prospekt emisyjny został udostępniony w formie elektronicznej na stronach internetowych:

Emitenta	www.bbidevelopment.pl ,
Doradcy	www.ipo.com.pl .
Oferującego	www.invista.com.pl .