

skorygowany

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Skonsolidowany raport kwartalny QSR

3 / 2011

kwartał / rok

(zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz. U. Nr 33, poz. 259)  
dla narodowych funduszy inwestycyjnych

za 3 kwartał roku obrotowego 2011 obejmujący okres od 2011-01-01 do 2011-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2011-11-14

## BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA

(pełna nazwa emitenta)

## BBI DEVELOPMENT NFI

(skrótowa nazwa emitenta)

## Budownictwo (bud)

(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

00-688

Warszawa

(kod pocztowy)

(miejscowość)

Emilii Plater

(ulica)

28

(numer)

630 33 88

(telefon)

630 33 90

(fax)

fundusz@bbidevelopment.pl

(e-mail)

www.bbidevelopment.pl

(www)

526-10-22-256

(NIP)

010956222

(REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2011 okres od 2011-01-01 do 2011-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2010 okres od 2010-01-01 do 2010-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2011 okres od 2011-01-01 do 2011-09-30	kwartał(y) narastająco / okres od do
I. Przychody operacyjne	54 258	47 937	13 426	13 555
II. Koszty operacyjne	(35 111)	(9 508)	(8 688)	(2 375)
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 147	38 429	4 738	9 601
IV. Zysk (strata) netto za okres	16 305	15 839	4 035	3 957
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
V. - podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,03	0,01	0,01
VI. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(27 222)	566	(6 736)	141
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(5 955)	11 190	(1 474)	2 796
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 089	(3 160)	9 177	(789)
IX. Przepływy pieniężne netto	3 912	8 596	968	2 148
X. Aktywa, razem	464 901	470 214	105 391	118 732
XI. Aktywa obrotowe	296 424	309 479	67 198	78 145
XII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 081	18 169	5 006	4 588
XIII. Kapitał własny, razem	261 578	244 504	59 299	61 739
XIV. Zobowiązania, razem	203 323	225 710	46 092	56 993
XV. Zobowiązania długoterminowe	74 201	70 051	16 821	17 688
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	129 122	155 659	29 271	39 305
XVII. Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
XVIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,47	0,11	0,12

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2011 oraz na koniec 3 kwartału 2010 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,0413 i 4,0027 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów

ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2011 i 31 grudnia 2010 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,4112 i 3,9603 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
KOMENTARZ_3_Q_11.pdf	Komentarz Zarządu BBID NFI SA do skonsolidowanego raportu za Q3 2011
GK SF MSSF 30_09_2011.pdf	Sprawozdania finansowe na 30.09.2011

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2011-11-14	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2011-11-14	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2011-11-14	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2011-11-14	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2011-11-14	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2011-11-14	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
NA 30 WRZEŚNIA 2011 roku**

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.

(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

## INFORMACJE OGÓLNE

### I. Dane jednostki dominującej:

Nazwa:	<b>BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (dalej: Fundusz)</b>
Forma prawna:	<b>Spółka akcyjna</b>
Siedziba:	<b>Warszawa</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Działalność holdingów finansowych</li><li>- Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych</li><li>- Pozostała finansowa działalność usługowa</li><li>- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi</li><li>-</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

### II. Czas trwania Grupy Kapitałowej:

Spółka dominująca, czyli BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### III. Okresy prezentowane

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2011 roku do 30 września 2011 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2010 roku do 30 września 2010 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

### IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 30.09.2011 r.:

#### Zarząd:

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	- Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Paweł Nowacki	- Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	- Członek Zarządu

#### Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	- Członek Rady Nadzorczej
Michał Kurzyński	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	- Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	- Członek Rady Nadzorczej

### V. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2011 roku.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2011 roku**

	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	54 258	47 937	13 426	13 555
Koszty operacyjne	(35 111)	(9 508)	(8 688)	(2 375)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 147	38 429	4 738	9 601
Zysk (strata) netto za okres	16 305	15 839	4 035	3 957
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,03	0,01	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(27 222)	566	(6 736)	141
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(5 955)	11 190	(1 474)	2 796
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 089	(3 160)	9 177	(789)
Przepływy pieniężne netto	3 912	8 596	968	2 148

	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	464 901	470 214	105 391	118 732
Aktywa obrotowe	296 424	309 479	67 198	78 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 081	18 169	5 006	4 588
Kapitał własny, razem	261 578	244 504	59 299	61 739
Zobowiązania, razem	203 323	225 710	46 092	56 993
Zobowiązania długoterminowe	74 201	70 051	16 821	17 688
Zobowiązania krótkoterminowe	129 122	155 659	29 271	39 305
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,47	0,11	0,12

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2010	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>7 823</b>	<b>54 258</b>	<b>403</b>	<b>47 937</b>
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	331	860	136	478
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	143	426	267	795
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	4 642	23 024	0	46 664
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 707	29 948	0	0
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>5 970</b>	<b>35 111</b>	<b>4 856</b>	<b>9 508</b>
Amortyzacja	54	160	39	112
Zużycie materiałów i energii	170	891	200	668
Usługi obce	1 728	4 875	1 896	3 707
Podatki i opłaty	121	230	409	517
Wynagrodzenia	1 500	4 594	1 204	2 911
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	187	547	142	324
Pozostałe koszty rodzajowe	240	1 005	966	1 269
Wartość sprzedanych wyrobów	1 970	22 809	0	0
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 853</b>	<b>19 147</b>	<b>-4 453</b>	<b>38 429</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 362	3 884	972	2 021
Pozostałe koszty operacyjne	87	105	675	20 116
<b>Zysk (strata) przed kosztami finansowymi</b>	<b>3 128</b>	<b>22 926</b>	<b>-4 156</b>	<b>20 334</b>
Przychody finansowe	386	765	-98	502
Koszty finansowe	700	2 186	52	71
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 814</b>	<b>21 505</b>	<b>-4 306</b>	<b>20 765</b>
Podatek dochodowy	1 263	5 200	329	4 926
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 551</b>	<b>16 305</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 551</b>	<b>16 305</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	499	0	0
<b>Zysk (strata) netto podmiotu dominującego</b>	<b>1 551</b>	<b>15 806</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,03	-0,01	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,03	-0,01	0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,03	-0,01	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,03	-0,01	0,03
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2010	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 551</b>	<b>16 305</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>1 551</b>	<b>16 305</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	499	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący</b>	<b>1 551</b>	<b>15 806</b>	<b>-4 635</b>	<b>15 839</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

AKTYWA	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
	(niebadane)	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>168 477</b>	<b>160 735</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	474	408
Wartości niematerialne	222	84
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	133 829	129 453
Pozostałe aktywa finansowe	3 113	194
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	170	231
Pozostałe aktywa trwałe	6 694	6 390
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>296 424</b>	<b>309 479</b>
Zapasy	242 871	230 344
Należności handlowe	1 065	736
Pozostałe należności	7 477	41 913
Pozostałe aktywa finansowe	22 243	18 032
Rozliczenia międzyokresowe	687	285
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 081	18 169
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>464 901</b>	<b>470 214</b>

PASywa	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
	(niebadane)	
<b>Kapitały własne</b>	<b>261 578</b>	<b>244 504</b>
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>250 512</b>	<b>233 838</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 269
Pozostałe kapitały	104 266	103 035
Niepodzielony wynik finansowy	-65 029	-76 736
Wynik finansowy bieżącego okresu	15 806	11 962
<b>Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących</b>	<b>11 066</b>	<b>10 666</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>74 201</b>	<b>70 051</b>
Kredyty i pożyczki	3 016	34 828
Pozostałe zobowiązania finansowe	47 000	16 500
Inne zobowiązania długoterminowe	6 721	6 417
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 297	12 306
Pozostałe rezerwy	167	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>129 122</b>	<b>155 659</b>
Kredyty i pożyczki	79 761	41 124
Pozostałe zobowiązania finansowe	10 242	9 942
Zobowiązania handlowe	11 529	6 771
Pozostałe zobowiązania	1 851	55 223
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	24 831	41 390
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	360	716
Pozostałe rezerwy	548	493
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>464 901</b>	<b>470 214</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2011 r.</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.</b>	52 308	143 269	103 035	-76 736	11 962	233 838	10 666	244 504
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>52 308</b>	<b>143 269</b>	<b>103 035</b>	<b>-76 736</b>	<b>11 962</b>	<b>233 838</b>	<b>10 666</b>	<b>244 504</b>
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji		-108				-108		-108
Niepodzielony wynik netto ubiegłego				10 431	-10 431	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach			1 231	300	-1 531	0		0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie				976		976	-99	877
Suma dochodów całkowitych					15 806	15 806	499	16 305
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2011 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 161</b>	<b>104 266</b>	<b>-65 029</b>	<b>15 806</b>	<b>250 512</b>	<b>11 066</b>	<b>261 578</b>
<b>Dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2010 r.</b>								
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2010 r.</b>	46 031	124 503	112 095	-77 434	-9 060	196 135	11 919	208 054
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	<b>46 031</b>	<b>124 503</b>	<b>112 095</b>	<b>-77 434</b>	<b>-9 060</b>	<b>196 135</b>	<b>11 919</b>	<b>208 054</b>
Emisja akcji	6 277	18 831				25 108		25 108
Koszt emisji akcji		-64				-64		-64
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego				-9 060	9 060	0		0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie				949		949	24 287	25 236
Suma dochodów całkowitych					15 839	15 839		15 839
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2010 r.</b>	<b>52 308</b>	<b>143 270</b>	<b>112 095</b>	<b>-85 545</b>	<b>15 839</b>	<b>237 967</b>	<b>36 206</b>	<b>274 173</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**

	za okres 01.01.2011 - 30.09.2011	za okres 01.01.2010 - 30.09.2010
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	-31 474	-14 392
Udzielone pożyczki	-6 705	-1 350
Odsetki otrzymane od pożyczek	200	21
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 000	352
Wpływy ze zwrotu VAT	3 103	1 351
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	18 992	27 309
Zwrot kaucji i wadium	-102	-520
Uzyskane wpływy z wierzycelności	0	513
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	-5 243	-3 662
Wynajem powierzchni biurowej	-416	0
Pozostałe przepływy	-7 476	-8 743
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-27 121</b>	<b>879</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-101	-313
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-27 222</b>	<b>566</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>0</b>	<b>12 274</b>
Zbycie aktywów finansowych	0	11 341
Inne wpływy inwestycyjne	0	933
<b>Wydatki</b>	<b>5 955</b>	<b>1 084</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	147	80
Wydatki na aktywa finansowe	2 010	1 004
Inne wydatki inwestycyjne	3 798	0
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-5 955</b>	<b>11 190</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>60 115</b>	<b>34 135</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	18 116	7 197
Kredyty i pożyczki	2 205	1 200
Emisja dłużnych papierów wartościowych	39 794	25 738
<b>Wydatki</b>	<b>23 026</b>	<b>37 295</b>
Splaty kredytów i pożyczek	4 354	17 391
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 000	10 850
Odsetki	9 672	9 054
Inne wydatki finansowe	0	0
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>37 089</b>	<b>-3 160</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>3 912</b>	<b>8 596</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>3 912</b>	<b>8 596</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>18 169</b>	<b>8 027</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>22 081</b>	<b>16 623</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat Funduszu**

	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2010	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Przychody operacyjne</b>	<b>1 600</b>	<b>4 330</b>	<b>1 410</b>	<b>3 645</b>
Przychody z działalności bieżącej	493	1 339	475	839
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	954	2 540	579	1 922
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	153	451	356	884
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>1 685</b>	<b>5 047</b>	<b>1 360</b>	<b>3 808</b>
Amortyzacja	26	77	31	96
Zużycie materiałów i energii	40	133	70	198
Usługi obce	595	1 686	466	1 323
Podatki i opłaty	36	87	14	57
Wynagrodzenia	862	2 548	634	1 727
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	58	223	46	183
Pozostałe koszty rodzajowe	68	293	99	224
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>-85</b>	<b>-717</b>	<b>50</b>	<b>-163</b>
Pozostałe przychody operacyjne	3	787	1	2 859
Pozostałe koszty operacyjne	20	534	-67	2 335
<b>Zysk (strata) przed kosztami finansowymi</b>	<b>-102</b>	<b>-464</b>	<b>118</b>	<b>361</b>
Przychody finansowe	211	356	113	220
Koszty finansowe	1 541	4 089	1 496	21 953
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 432</b>	<b>-4 197</b>	<b>-1 265</b>	<b>-21 372</b>
Podatek dochodowy	397	618	274	-3 788
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-1 829</b>	<b>-4 815</b>	<b>-1 539</b>	<b>-17 584</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>				
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 829</b>	<b>-4 815</b>	<b>-1 539</b>	<b>-17 584</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,01	-0,01	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,01	-0,01	-0,04
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	-0,01	-0,01	-0,04
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	-0,01	-0,01	-0,04
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów Funduszu**

	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2011	za okres 3 miesiące zakończony 30.09.2010	za okres 9 miesiące zakończony 30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 829</b>	<b>-4 815</b>	<b>-1 539</b>	<b>-17 584</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-1 829</b>	<b>-4 815</b>	<b>-1 539</b>	<b>-17 584</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Funduszu**

AKTYWA	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
	(niebadane)	
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>196 159</b>	<b>178 905</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	207	251
Wartości niematerialne	334	336
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	193 796	178 136
Pozostałe aktywa finansowe	1 640	0
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>53 456</b>	<b>45 679</b>
Należności handlowe	526	124
Pozostałe należności	339	3 938
Pozostałe aktywa finansowe	46 715	35 081
Rozliczenia międzyokresowe	850	691
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 026	5 845
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>249 615</b>	<b>224 584</b>

PASywa	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
	(niebadane)	
<b>Kapitał własny</b>	<b>189 341</b>	<b>194 264</b>
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 269
Pozostałe kapitały	105 371	105 371
Niepodzielony wynik finansowy	-106 684	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 815	-30 889
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>	<b>48 181</b>	<b>17 062</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe	47 000	16 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 181	562
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>12 093</b>	<b>13 258</b>
Kredyty i pożyczki	0	736
Pozostałe zobowiązania finansowe	10 119	9 942
Zobowiązania handlowe	795	813
Pozostałe zobowiązania	591	987
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	540	716
Pozostałe rezerwy	48	64
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>249 615</b>	<b>224 584</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Funduszu**

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
<b>dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2011 r.</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.</b>	52 308	143 269	105 371	-75 795		225 153
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	52 308	143 269	105 371	-75 795	0	225 153
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji		-108				-108
Płatność w formie akcji własnych						0
Podział zysku netto				-30 889		-30 889
Suma dochodów całkowitych					-4 815	-4 815
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2011 r.</b>	52 308	143 161	105 371	-106 684	-4 815	189 341
<b>dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2010 r.</b>						
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2010 r.</b>	46 031	124 503	111 766	-82 190		200 110
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0
<b>Kapitał własny po korektach</b>	46 031	124 503	111 766	-82 190	0	200 110
Emisja akcji	6 277	18 831				25 108
Koszty emisji akcji		-64				-64
Płatność w formie akcji własnych						0
Podział zysku netto						0
Suma dochodów całkowitych					-17 584	-17 584
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2009 r.</b>	52 308	143 270	111 766	-82 190	-17 584	207 570

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Funduszu**

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2010
	(niebadane)	(niebadane)
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Razem:</b>	<b>-14 688</b>	<b>-2 729</b>
Otrzymane należności	1 499	876
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	367	218
Uzyskane wpływy z wierzytelności	370	7 384
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	2 000	7 152
Odsetki otrzymane od pożyczek	200	21
Wpływy ze zwrotu VAT	0	372
Udzielenie pożyczek i zakup wierzytelności	-12 525	-11 905
Zwrot kaucji i wadłów	-70	-520
Wypłata wynagrodzeń narzutów na wynagrodzenia	-2 994	-2 439
Wynajem powierzchni biurowej	-414	-393
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-919	-982
Pozostałe przepływy	-2 202	-2 513
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-14 688</b>	<b>-2 729</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-14 688</b>	<b>-2 729</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>8</b>	<b>933</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	933
<b>Wydatki</b>	<b>12 011</b>	<b>5 120</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	31	46
Wydatki na aktywa finansowe	11 980	5 074
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-12 003</b>	<b>-4 187</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>39 794</b>	<b>25 378</b>
Emisja dłużnych papierów wartościowych	39 794	25 378
<b>Wydatki</b>	<b>13 922</b>	<b>12 603</b>
Spląty kredytów i pożyczek	633	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 000	10 850
Odsetki	4 289	1 753
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>25 872</b>	<b>12 775</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-819</b>	<b>5 859</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-819</b>	<b>5 859</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>5 845</b>	<b>1 121</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 026</b>	<b>6 980</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Podsumowanie portfela inwestycyjnego Funduszu na dzień 30 września 2011 roku.

	Udziały wiodące	Udziały mniejszościowe	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w stowarzyszonych jednostkach	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe	Zagraniczne papiery wartościowe	Razem
Wartość bilansowa na początek roku obrotowego	-	-	176 130	2 006	-	-	12 260	-	190 396
<b>Zwiększenia:</b>									
Nabycie	-	-	15 685	-	-	-	452	-	16 137
Koszty nabycia			15 685	-	-	-	-	-	15 685
Należne odsetki									-
Zyski z wyceny									-
Udział w wyniku finansowym netto							452		452
Korekty MSR									-
<b>Zmniejszenia:</b>									
Sprzedazy/wykupu	-	-	(25)	-	-	-	-	-	(25)
Straty z wyceny									-
Udział w wyniku finansowym netto			(25)						(25)
Dywidendy									-
Korekty MSR									-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	-	-	191 790	2 006	-	-	12 712	-	206 508

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**Zestawienie portfela inwestycyjnego.**

**Zbywalność składników portfela inwestycyjnego na dzień 30 września 2011 roku.**

	Z nieograniczoną zbywalnością			Z ograniczoną zbywalnością
	notowane		nienotowane	
	na giełdach	na rynkach pozagiełdowych	na rynkach regulowanych	
<b>Udziały wiodące - nie występują</b>				
<b>Udziały mniejszościowe - nie występują</b>				
<b>Akcje i udziały w jednostkach zależnych</b>				
wartość bilansowa				191 790
wartość wg ceny nabycia				194 715
wartość godziwa				191 790
wartość rynkowa				
<b>Akcje i udziały w jednostkach współzależnych - nie występują</b>				
nie występują				
<b>Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych</b>				
wartość bilansowa				2 006
wartość wg ceny nabycia				2 006
wartość godziwa				2 006
wartość rynkowa				
<b>Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych - nie występują</b>				
<b>Dłużne papiery wartościowe - nie występują</b>				
<b>Pozostałe (wg tytułów):</b>				
<b>Inne instrumenty finansowe</b>				
wartość bilansowa				12 712
wartość wg ceny nabycia				4 438
wartość godziwa				12 712
wartość rynkowa				
<b>Zagraniczne papiery wartościowe - nie występują</b>				
<b>Razem</b>				
wartość bilansowa	-	-	-	206 508
wartość wg ceny nabycia	-	-	-	201 159
wartość rynkowa	-	-	-	-

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**  
(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)

**Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2011 roku.**

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Charakter powiązania	Liczba akcji, udziałów lub wartość wkładu	Wartość księgową akcji lub udziałów	Korekta wartości księgowej akcji lub udziałów	Wartość bilansowa akcji lub udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów w jednostce	Otrzymane lub należne dywidendy (inne udziały w zyskach)
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.200	61,5		61,5	100,00%	100,00%	-	-
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.200	61,5		61,5	100,00%	100,00%	-	-
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.000	50		50	100,00%	100,00%	-	-
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 2 000	2 000		2 000	99,4530%	99,4530%	-	-
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 2 925	2 925	(2 925)	-	99,9658%	99,9658%	-	-
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	zależna	liczba akcji: 9 999 800	50 042		50 042	99,7984%	99,7984%	-	-
7.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	zależna	liczba akcji: 6 309 894	75 912		75 912	99,8591%	99,8591%	-	-
8.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	zależna	liczba akcji: 255 000	2 100		2 100	100,00%	100,00%	-	-
9.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	zależna	2 149 900	29 751		29 751	75,4351%	75,4351%		
10.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 5 049	5 049		5 049	99,9802%	99,9802%		
11.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 5.200	26 743		26 743	100,00%	100,00%		
12.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o. Mazowieckie Towarzystwo	zależna	liczba udziałów: 100	20		20	100,00%	100,00%		
13.	Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	współkontrolowana	liczba akcji: 232 926	2 006		2 006	37,8004%	37,8004%	-	-
<b>Razem</b>				<b>196 721</b>	<b>(2 925)</b>	<b>193 796</b>				

wszystkie powyżej wymienione jednostki mają siedzibę w Warszawie, mają nieokreśloną wartość rynkową (brak notowań). Przedmiotem działalności wszystkich jednostek jest budownictwo i obsługa nieruchomości. Dodatkowo spółkiny 1, 2, 3 i 9 prowadzą działalność holdingową tj. występują jako komplementariusze spółek komandytowo - akcyjnych i komandytowych; nie uwzględniono transakcji podniesienia kapitału zarejestrowanych w KRS po 30 września 2011



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**  
*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2011 roku – dane ze spółek

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Aktywa				Kapitał własny					Wynik finansowy z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto
		Aktywa razem	Aktywa obrotowe	Należności krótkoterminowe	Zapasy	Ogółem, w tym:	Zakładowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Zapasy	Rezerwowe		
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	28	27	6	0	28	60	0	0	0	-22	-10
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	29	23	6	0	29	60	0	0	0	-22	-9
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	25	21	5	0	25	50	0	0	0	-16	-9
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	5 349	5 235	757	3 971	2 677	2 011	0	0	0	-675	1 341
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	12	12	7	0	-87	2 926	0	0	0	-3 002	-11
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	67 666	4 016	100	3 907	53 554	10 020	0	43 697	0	0	-163
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	103 490	103 320	900	100 072	71 355	7 600	0	68 405	0	-3 959	-691
8.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	2 081	31	11	12	2 061	255	0	1 845	0	0	-39
9.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	104 240	104 211	706	102 463	39 887	2 850	0	38 340	0	-920	-383
10.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Juvienes Development 1 SK	5 253	3 814	774	3 002	4 579	5 050	0	0	0	-258	-213
11.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	3 904	3 555	1 782	3 471	3 089	2 600	0	0	0	477	12
12.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o.	1 853	1 848	1 831	0	122	50	0	8	0	-54	118
13.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	33 137	33 137	195	30 350	1 297	233	0	1 769	0	-503	-202
<b>Razem</b>		<b>327 067</b>	<b>259 250</b>	<b>7 080</b>	<b>247 248</b>	<b>178 616</b>	<b>33 765</b>	<b>-</b>	<b>154 064</b>	<b>-</b>	<b>(8 954)</b>	<b>(259)</b>

Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2011 roku – dane ze spółek (cd)

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Rachunek zysków i strat		Zobowiązania i rezerwy		
		Przychody netto ze sprzedaży	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	Ogółem, w tym:	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	-11	0	0	0
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	-10	0	0	0
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	-9	0	0	0
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	0	30 224	2 672	2 634	0
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	0	-11	99	99	0
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	0	-166	14 112	12 472	1 640
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	705	-775	32 135	28 942	3 193
8.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	58	-383	64 353	64 353	0
9.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	0	-54	674	674	0
10.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	6 707	255	815	815	0
11.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o. Realty 4 Management Sp. z o.o.	3 085	138	1 731	1 731	0
12.	Projekt Developerski 7 SKA	0	-39	20	20	0
13.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	2	-340	31 840	31 840	0
<b>Razem</b>		<b>10 557</b>	<b>28 819</b>	<b>148 451</b>	<b>143 580</b>	<b>4 833</b>

## **INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.**

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMS”).

### **II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych**

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30 września 2011 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2011 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

### **III. Zasady konsolidacji**

#### **a) Jednostki zależne**

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszości. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

#### **b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami niekontrolującymi**

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz

(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną

#### **c) Jednostki stowarzyszone**

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA  
ZA OKRES 01.01.2011 – 30.09.2011 R.**

*(wszystkie kwoty podane są w tys. złotych o ile nie podano inaczej)*

**d) Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym**

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe za okresy kończące się 30 września 2011 roku obejmują następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	30.09.2011	31.12.2010
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	99,5027%	99,5027%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	100%	96,7000%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8605%	99,8357%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	100%	n/d
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**),(***)	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	2,3922%	2,3922%
Mazowieckie Towarzystwo Powiencze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (**),(***)	35,1613%	65,2173%

(\*) dotyczy udziałów Grupy

(\*\*) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną

(\*\*\*) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

**IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy to znaczy okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych do dnia 30 czerwca 2009 była siedziba firmy Contract Administration Sp. z o.o., ul. Królewska 27 w Warszawie, od dnia 1 lipca 2009 księgi są prowadzone w siedzibie Funduszu, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które zostały opisane w ostatnim opublikowanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**V. Wyliczenie wybranych wskaźników finansowych**

Dane ze sprawozdań jednostkowych Funduszu	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.	stan na 31.12.2009 r.
Kapitały własne	189 341	194 264	141 716
Całkowite zadłużenie	60 274	30 320	51 413
Suma bilansowa	249 615	224 584	193 129
Kapitały własne do całkowitego zadłużenia	314%	641%	276%
Kapitały własne do sumy bilansowej	76%	86%	73%

**Warszawa, 14 listopada 2011**

## KOMENTARZ ZARZĄDU

### BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2011 ROKU

#### ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1743),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2011 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA.

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

1. poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszące odpowiednio:
  - na dzień 30 września 2011 roku: 4,4112
  - na dzień 31 grudnia 2010 roku: 3,9603
2. poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego i wynoszące odpowiednio:
  - za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 roku: 4,0413
  - za okres od 1 stycznia do 30 września 2010 roku: 4,0027

***1. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku konsolidacji.***

Grupę Kapitałową Emitenta tworzą następujące podmioty, wobec których Emitent jest podmiotem dominującym bezpośrednio i pośrednio poprzez spółki zależne:

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;

- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada 100 %-owy udział w majątku spółki,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada 99,50 %-owy udziału w majątku spółki,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada 100 %-owy udziału w majątku spółki,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu,
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada 99,86 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie - w której Emitent posiada aktualnie 100% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na walnym zgromadzeniu. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent jest jedynym udziałowcem spółki. Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.
- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której Emitent posiada aktualnie 35,16% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadał 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

Ponadto, konsolidacją objęte zostało także Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. w Warszawie – spółka ta jest jednostką współkontrolowaną przez Emitenta z uwagi na fakt, że dwóch z trzech członków zarządu spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. jest jednocześnie członkami zarządu Emitenta, a ponadto Emitent posiada 37,80 %-owy udział w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.



Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 33% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów w jej zgromadzeniu wspólników tej spółki) oraz 2,4% udział w Zarządanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

## ***II. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.***

- **Wybór Zarządu na kolejną kadencję**

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 14 września 2011 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwały w sprawie powołania na kolejną, dwuletnią kadencję Zarządu dotychczasowych jego członków, tj.: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Rafała Szczepańskiego na Wiceprezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu, Pana Krzysztofa Tyszkiewicza na Członka Zarządu oraz Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu. Nowa kadencja rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2010, tj. w dniu 19 października 2011 roku.

- **Podpisanie umowy przez spółkę Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA**

W dniu 26 lipca 2011 r. została zarejestrowana spółka celowa Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA, w której jednostka dominująca objęła bezpośrednio i pośrednio 100% akcji.

W dniu 5 sierpnia 2011 r. spółka ta podpisała przedwstępną umowę inwestycyjną, określającą wzajemne prawa i obowiązki przy planowanej realizacji (wybudowaniu, komercjalizacji i sprzedaży) budynku biurowego klasy A o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na 50 tys. m<sup>2</sup> usytuowanego w centrum Warszawy.

W dniu 4 października 2011 r. Emitent ujawnił opóźnioną informację poufną dotyczącą umowy inwestycyjnej o wspólnym przedsięwzięciu zawartej pomiędzy Emitentem a Archidiecezją Warszawską. Projekt polegać ma na wybudowaniu, komercjalizacji i sprzedaży budynku biurowo-usługowego klasy A, o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na ok. 50.000 m kw., na nieruchomości położonej w Warszawie u zbiegu ulic Nowogrodzkiej i Emilii Plater, należącej do Parafii Rzymskokatolickiej św. Barbary przy ul. Nowogrodzkiej 51 w Warszawie. Projekt będzie realizowany przez specjalnie do tego celu powołanej spółki celowe (spółkę komandytowo – akcyjną – SKA oraz Komplementariusza SKA – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością).

Umowa inwestycyjna stanowi przede wszystkim przedwstępną umowę zobowiązującą do nabycia akcji (udziałów) w Komplementariuszu i S.K.A. oraz do dokapitalizowania S.K.A., przy czym zobowiązania stron w tym zakresie zostały przyjęte pod warunkiem zawieszającym, polegającym na skutecznym nabyciu przez S.K.A. tytułu prawnego do nieruchomości, na których Projekt ma być realizowany. Oznacza to, że przystąpienie do spółek celowych i realizacja Projektu uzależniona jest od wniesienia nieruchomości do S.K.A. Strony ustaliły termin do dnia 30 czerwca 2012 roku na wniesienie przedmiotowej nieruchomości do S.K.A. Archidiecezji przysługiwać będzie ponadto prawo odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia we wnoszeniu wkładów pieniężnych na podwyższony kapitał zakładowy S.K.A. bądź w zapłacie za akcje (udziały) nabywane w spółkach celowych.

Wiele z postanowień umowy inwestycyjnej ma charakter wstępnych uzgodnień, w zakresie których niezbędne są dalsze negocjacje pomiędzy stronami, w szczególności w zakresie warunków wniesienia przedmiotowej nieruchomości do S.K.A., warunków nabycia oraz objęcia akcji w kapitale S.K.A., ustalenia szczegółowego harmonogramu realizacji Projektu. Strony wciąż prowadzi rozmowy na temat ostatecznej struktury transakcji, także w obszarze zaangażowania Archidiecezji i Parafii. Wniesienie przedmiotowej nieruchomości do S.K.A. wymaga również uzyskania decyzji alienacyjnej Stolicy Apostolskiej.

## ***III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.***

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

	w tys. zł		w tys. EUR	
	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.	stan na 30.09.2011 r.	stan na 31.12.2010 r.
Aktywa, razem	464 901	470 214	105 391	118 732
Aktywa obrotowe	296 424	309 479	67 198	78 145
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 081	18 169	5 006	4 588
Kapitał własny, razem	261 578	244 504	59 299	61 739
Zobowiązania, razem	203 323	225 710	46 092	56 993
Zobowiązania długoterminowe	74 201	70 051	16 821	17 688
Zobowiązania krótkoterminowe	129 122	155 659	29 271	39 305
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,47	0,11	0,12

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

Wybrane dane z rachunku zysków i strat oraz z rachunku przepływów pieniężnych	w tys. zł		w tys. EUR	
	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2010 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011 r.	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2010 r.
Przychody z inwestycji (operacyjne)	54 258	47 937	13 426	13 555
Koszty operacyjne	(35 111)	(9 508)	(8 688)	(2 375)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	19 147	38 429	4 738	9 601
Zysk (strata) netto za okres	16 305	15 839	4 035	3 957
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,03	0,03	0,01	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(27 222)	566	(6 736)	141
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(5 955)	11 190	(1 474)	2 796
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	37 089	(3 160)	9 177	(789)
Przepływy pieniężne netto	3 912	8 596	968	2 148

#### **IV. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.**

W trzecim kwartale 2011 roku BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### **V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

Dominującą spółką Grupy Kapitałowej jest BBI Development NFI S.A. Emitent jest zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień na 30.09.2011 oraz 30.06.2011 roku obrazuje poniższa tabela:



Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział w kapitale i głosach na 30.06.2011	Procentowy udział w kapitale i głosach na 30.09.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	99,5027%	99,5027%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8605%	99,8605%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Warszawa	0%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1 SK	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA	Warszawa	35,1613%	35,1613%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	33%	33%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	2,3922%	2,3922%

**VI. Objasnienia dotyczace sezonowosci lub cyklicznosci dzialalnosci emitenta w prezentowanym okresie.**

W Grupie nie wystepuje sezonowosc bsdz cyklicznosc dzialalnosci.

**VII. Informacja dotyczaca wypaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, laczenie i w przeliczeniu na jedna akcje, z podzialem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

W okresie sprawozdawczym nie byla wypacona ani deklarowana wypata dywidendy.

**VIII. Stanowisko zarzadu odnosnie do mozliwosci zrealizowania wzescniej publikowanych prognoz wynikow na dany rok, w swietle wynikow zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wynikow prognozowanych.**

BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitalowa Funduszu nie publikowala prognoz wynikow.

**IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadajacych bezposrednio lub posrednio przez podmioty zalezne co najmniej 5 % ogolnej liczby glosow na walnym zgromadzeniu emitenta na dzien przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udzialu w kapitale zakladowym, liczby glosow z nich wynikajacych i ich procentowego udzialu w ogolnej liczbie glosow na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze wlasnosci znacznych pakietow akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.**

Zgodnie z najlepsza wiedza Funduszu, stan akcjonariatu posiadajacego bezposrednio lub posrednio przez podmioty zalezne, co najmniej 5% ogolnej liczby glosow na WZ Funduszu przedstawia sie w sposob nastepujacy:

**1. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2011 roku**

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment S.A.*	104.682.446	21,01%	20,01%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)**	52.459.767	10,03%	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,8%	5,8%

**Uwaga:**

\* na podstawie zawiadomienia doręzonego Emitentowi w dniu 31 października 2011 roku

\*\* na podstawie zawiadomienia z dnia 25 maja 2010 roku.

\*\*\* w tym Quercus Parasolowy SFIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 03 grudnia 2010 roku i z dnia 15 kwietnia 2011 roku

**2. Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 2011 roku**

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment S.A.*	101.082.446	19,32%	19,32%
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)**	52.459.767	10,03%	10,03%
Fundusze QUERCUS TFI S.A.***	30.377.066	5,8%	5,8%

**Uwaga:**

\* na podstawie zawiadomienia doręzonego Emitentowi w dniu 17 maja 2011 roku

\*\* na podstawie zawiadomienia z dnia 25 maja 2010 roku.

\*\*\* w tym Quercus Parasolowy SFIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 03 grudnia 2010 roku i z dnia 15 kwietnia 2011 roku

**X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.**

Zgodnie z wiedzą Funduszu, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2011 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	14.11.2011	31.08.2011
<b>OSOBY ZARZĄDZAJĄCE</b>		
Michał Skotnicki	7.339.634	7.339.634
Piotr Litwiński	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.436.962	14.436.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.436.962	14.436.962
<b>OSOBY NADZORUJĄCE</b>		
Rafał Lorek	0	0
Włodzimierz Głowacki	0	0

Michał Kurzyński	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0
Paweł Turno	1.395.827	395.827
Jan Rościszewski	0	0

W dniu 2 listopada br. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej - p. Pawła Turno, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 1.000.000 sztuk akcji Funduszu po cenie 0,29 zł za akcję.

Transakcja została zawarta w dniu 26 października 2011 roku, w ramach transakcji pakietowej.

***XI. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.***

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2011 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzycelności Funduszu lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development NFI S.A.

***XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.***

W okresie objętym raportem nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

***XIII. Informacja o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.***

W trzecim kwartale 2011 r. nie były udzielane poręczenia kredytu lub pożyczki, ani gwarancje stanowiące co najmniej 10% kapitałów własnych.

***XIV Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.***

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w niniejszym dokumencie oraz w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

***XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.***

W ocenie Emitenta, w perspektywie najbliższego kwartału, najistotniejsze czynniki, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej pozostają bez większych zmian w stosunku czynników ujawnionych w raporcie półrocznym za 2011 r. i należy do nich zaliczyć przede wszystkim:

- Kontynuację bieżącej wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej Plac Unii – zgodnie z planem wybór wykonawcy części nadziemnej budynku oraz zawarcie umowy kredytowej z wybranym bankiem winno mieć miejsce do końca bieżącego roku, natomiast rozpoczęcie prac nad częścią nadziemną – w pierwszym kwartale 2012 r. Istotnie zaawansowane są prace nad komercjalizacją części handlowej i biurowej budynku;
- Oddanie do użytkowania pierwszego etapu biurowego w projekcie Koneser w Warszawie - zakończenie prac budowlanych w budynku planowane jest pod koniec bieżącego roku;
- Postęp procesu sprzedaży mieszkań w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie i pierwszym z zadań inwestycyjnych w projekcie Małe Błonia w Szczecinie;

- d) Dalszy rozwój działalności spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług zewnętrznych w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych, w szczególności w związku z zawartym przez Juvenes Serwis kontraktem opisanym w pkt XVI. niniejszego sprawozdania.

**XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

- **Zawarcie znaczącej umowy przez Spółkę zależną Juvenes-Serwis Sp. z o.o.**

W dniu 6 października 2011 roku została zawarta umowa o Roboty Budowlane między:

1. spółką w 100% zależną od Emitenta -Juvenes-Serwis Sp. z o.o. (jako „Wykonawcą” , „Liderem Konsorcjum),
2. spółką Stump-Hydrobudowa Sp. z o.o. („Konsorcjant”),
3. oraz firmą Północnoatlantycka Organizacja Producentów Sp. z o.o. (jako „Inwestorem”, „PAOP”)

W celu realizacji niniejszego kontraktu Juvenes-Serwis oraz Stump-Hydrobudowa utworzyły jako wykonawcy Konsorcjum pod nazwą „Juvenes-Stump-Hydrobudowa”, którego Liderem została Spółka Juvenes-Serwis.

Przedmiotem umowy jest realizacja Inwestycji na nieruchomości położonej w Gdańsku polegającej na budowie Chłodni magazynowo – składowej wraz z infrastrukturą techniczną, instalacjami i niezbędnymi urządzeniami.

Wynagrodzenie Wykonawcy i Konsorcjanta za wykonanie Robót wynosi 59 561 070 zł (słownie: pięćdziesiąt dziewięć milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt złotych) ryczałtowo i stanowi Cenę Kontraktową, do której zostanie doliczony podatek VAT. Wynagrodzenie płatne w oparciu o zakończone i odebrane Etapy robót (razem 7 Etapów); oraz w ramach Etapów, w oparciu o procentowe zaawansowanie robót.

Szacowany udział Juvenes-Serwis jako Lidera Konsorcjum w kontrakcie wynosi 80%.

Finansowanie realizacji niniejszego projektu oparte jest o umowę o dofinansowanie zawartą między Północnoatlantycka Organizacja Producentów Sp. z o.o., a Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest do końca bieżącego roku, spodziewany termin realizacji inwestycji wynosi 25 miesięcy.

Łączny wymiar kar umownych nie może przekroczyć 10% całkowitej wartości wynagrodzenia umownego.

Zawarcie przedmiotowej umowy jest elementem realizacji strategii dywersyfikacji przychodów w 100% zależnych od Emitenta spółek Juvenes Projekt i Juvenes Serwis poprzez pozyskiwanie kontraktów usługowych poza grupą kapitałową Funduszu.

- **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu**

W dniu 19 października 2011 roku odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta. Porządek obrad zgromadzenia obejmował przede wszystkim czynności zastrzeżone dla kompetencji zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a więc m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych, sprawozdań z działalności oraz udzielenie absolutorium członkom organów Emitenta.

Warszawa, 14 listopada 2011 roku

.....  
Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

.....  
Rafał Szczepański  
Wiceprezes Zarządu

.....  
Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

.....  
Paweł Nowacki  
Członek Zarządu

.....  
Krzysztof Tyszkiewicz  
Członek Zarządu