

## KOMENTARZ ZARZĄDU

### **BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA IV KWARTAŁ 2007 ROKU**

#### **ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO**

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1744) 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.

BBI Development NFI SA sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości z dniem 1 stycznia 2007 r., na podstawie decyzji WZ Funduszu z dnia 7 grudnia 2006 r.

BBI Development NFI SA przesyła skonsolidowane raporty okresowe począwszy od raportu za I kwartał 2007 roku. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2007 odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA.

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym wprowadzeniu do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku zostały przeliczone na EURO według następujących zasad (odpowiednio):

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2007 roku przez Narodowy Bank Polski (3,5820 zł / EURO),
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego w 2007 roku (3,7768 zł / EURO),
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2006 roku przez Narodowy Bank Polski (3,8312 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 252/A/NBP/2006 z dnia 29.12.2006 r,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego w 2006 roku (3,8991 zł / EURO).

## I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU ORAZ ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

W skład Grupy Kapitałowej Funduszu według stanu na 31.12.2007 r. wchodziły :

- BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 4 Spółka komandytowa,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo - akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka Komandytowo – Akcyjna.
- Nowy Plac Unii Spółka Akcyjna

Jednostką dominującą jest BBI Development NFI SA.

Według stanu na 31 grudnia 2007 r., spółka BBI Development NFI SA była również akcjonariuszem spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna.

### • ZARZĄD BBI DEVELOPMENT NFI SA

W dniu 29 listopada 2007 roku Rada Nadzorcza powołała p. Michała Skorupskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2007 roku. Tym samym, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd BBI Development NFI SA przedstawia się następująco:

Radosław Świątkowski – Członek Zarządu.  
Piotr Litwiński – Członek Zarządu,  
Michał Skorupski – Członek Zarządu,

### • WALNE ZGROMADZENIE ORAZ EMISJA AKCJI SERII G

W dniu 23 października 2007 r. roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, które dokonało zmian w Statucie Funduszu poprzez zamieszczenie w nim upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

W NWZ uczestniczyło 18 akcjonariuszy, którym łącznie z posiadanych akcji przysługiwało 101.879.112 głosów, w tym 4 akcjonariuszy posiadających co najmniej po 5% ogólnej liczby głosów na tym Zgromadzeniu:

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w walnym zgromadzeniu	% udział w kapitale zakładowym
BB Investment Sp. z o.o.	61.770.598	60,63%	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	15,12%	6,74%
PIONEER Pekao TFI	19.096.985	18,74%	8,36%
BPH Fundusze Inwestycyjne	5.443.818	5,34%	2,38%

### Emisja akcji serii G

W dniu 12 grudnia 2007 roku Zarząd Funduszu, po zapoznaniu się z treścią uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii G, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Cena emisyjna akcji serii G została ustalona na 1,43 zł.

W dniu 24 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 stycznia 2008 roku o rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę 1.730.000 złotych.

Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 17.300.000 zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 złoty każda, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego. Po rejestracji podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym, kapitał zakładowy Funduszu wynosi 24.573.532 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcje zwykłe na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

dających prawo do 245.735.320 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- PODPISANIE UMÓW PRZEZ SPÓŁKI CELOWE

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo- akcyjna (Projekt Developerski 6)**

➤ W dniu 4 października 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł, jako Sprzedający, przyrzeczoną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Żąbkowskiej/Białostockiej/Markowskiej, będących przedmiotem zawartej w dniu 26 kwietnia 2007 r. przedwstępnej umowy sprzedaży. Kupującym była spółka celowa Projekt Developerski 6.

Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego działek gruntowych znajdujących się w obrębie powyższych nieruchomości oraz prawo własności położonych na tych działkach budynków, budowli i innych urządzeń. Zawarcie umowy nastąpiło w konsekwencji spełnienia warunku z umowy przedwstępnej, jakim był wpis do ksiąg wieczystych BBI Development NFI jako użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości. Cena sprzedaży wyniosła 62.000.000 zł.

➤ W dniu 5 października 2007 r. została podpisana Umowa Kredytu pomiędzy Projekt Developerski 6, a Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie (obecnie Bank Pekao SA).

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 35.840.000,00 PLN na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 30 czerwca 2009 r. Projekt Developerski 6 zobowiązał się przeznaczyć środki uzyskane z Kredytu na częściową zapłatę ceny nabycia opisanych powyżej nieruchomości.

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo - akcyjna (Projekt Developerski 8)**

➤ W dniu 4 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako Sprzedający, umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Dziwnowie. Kupującym była spółka celowa Projekt Developerski 8.

Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego gruntu, zabudowanego budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

Sprzedający przeniósł na Kupującego uprawnienia wynikające z wszelkich dokumentów i decyzji administracyjnych związanych z powyższą nieruchomością. Łączna cena sprzedaży wyniosła 17.500.000 zł.

➤ W dniu 6 listopada 2007 r. została zawarta Umowa o Kredyt Inwestycyjny pomiędzy spółką Projekt Developerski 8, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 12.675.000,00 PLN na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 31 października 2009 r.

Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie płatności ceny nabycia opisanej powyżej nieruchomości położonej w Dziwnowie.

**Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 9)**

➤ W dniu 16 października 2007 r. zawarto Umowę Kredytową pomiędzy spółką Projekt Developerski 9, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 8.400.000,00 PLN, na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 1 października 2009 r. Kredyt został udzielony na sfinansowanie płatności części ceny nabycia wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu, zawartej pomiędzy Funduszem a spółką Projekt Developerski 9 w dniu 28 września 2007 r.

**Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 10)**

➤ W dniu 20 grudnia 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł ze spółką Projekt Developerski 10 Umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu.

Na mocy przywołanej Umowy, Fundusz przeniósł w drodze cesji, za cenę 8.250.000 zł całość przysługujących mu wierzytelności i ciężących na nim obowiązków, wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie na rzecz spółki Projekt Developerski 10.

**Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 1)**

➤ W dniu 23 października 2007 r. powołana została spółka „Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA oraz pozostali inwestorzy będą realizowali przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/.

Kapitał zakładowy spółki Projekt Developerski 1 wyniósł 96.200 zł, co odpowiada 96.200 akcjom imiennym serii A o wartości nominalnej 1 zł każda. W dniu 21 grudnia 2007 r. kapitał spółki Projekt Developerski 1 podwyższono o 520.000 zł w drodze emisji 520.000 akcji serii o wartości nominalnej 1 zł i cenie emisyjnej 10 zł każda (na dzień publikacji niniejszego raportu, wspomniane podwyższenie kapitału nie było jeszcze zarejestrowane w KRS). BBI Development NFI SA objął łącznie 232.926 akcji Projekt Developerski 1, stanowiących 37,80% kapitału zakładowego Spółki.

➤ W dniu 21 grudnia 2007 roku została zawarta Umowa Kredytowa pomiędzy Projekt Developerski 1, a Raiffeisen Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 26.526.000,00 PLN na okres rozpoczynający się od dnia podpisania umowy i trwający do dnia 30 listopada 2008 r.

Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/ wraz z położonym na nieruchomości budynkiem oraz na pokrycie kosztów prac przygotowawczych związanych z realizacją projektu polegającego na budowie budynku mieszkaniowo-usługowego.

➤ W dniu 27 grudnia 2007 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową Projekt Developerski 1 (jako „Kupujący”), a Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (jako „Sprzedający”), której przedmiotem była wymieniona wyżej nieruchomość. Cena sprzedaży wyniosła 25.400.000 zł.

**II. CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W IV KWARTALE 2007 roku**

Aktywa Grupy Kapitałowej Funduszu na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 270.107 tys. zł (75.407 tys. euro), zaś kapitał własny 143.775 tys. zł (40.138 tys. euro). W czwartym kwartale 2008 r. Grupa Kapitałowa Funduszu odnotowała zysk na działalności operacyjnej 1.306 tys. zł (346 tys. euro) oraz zysk netto 1.712 tys. zł (453 tys. euro). Za okres dwunastu miesięcy kończących się 31.12.2007 r. (dane przed audytem) Grupa Kapitałowa Funduszu odnotowała zysk na działalności operacyjnej w kwocie 878 tys. zł (232 tys. euro), oraz zysk netto w kwocie 476 tys. zł (126 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w omawianym okresie miały (dane nieaudytowane) :

	1.10-31.12.07		1.01-31.12.07	
	tys. zł	tys. €	tys. zł	tys. €
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2.714	719	5.474	1.449
Przychody finansowe	488	129	1.366	362
Pozostałe przychody operacyjne	189	50	555	147
Koszty operacyjne	1.408	373	4.596	1.217
Koszty finansowe	787	208	2.118	561

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 39.548 tys. zł (11.041 tys. euro), co stanowiło 14,6% aktywów Grupy Kapitałowej Funduszu.

Poza opisanymi w niniejszym raporcie, w IV kwartale 2007 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową Funduszu.

Aktywa BBI Development NFI SA na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 177.623 tys. zł (49.588 tys. euro), zaś kapitał własny 135.180 tys. zł (37.739 tys. euro). W czwartym kwartale 2007 r. Fundusz odnotował zysk na działalności operacyjnej w kwocie 1.478 tys. zł (391 tys. euro) oraz zysk netto w wysokości 1.313 tys. zł (348 tys. zł). Za okres dwunastu miesięcy kończących się 31.12.2007 r. (dane przed audytem), Fundusz wygenerował zysk na działalności operacyjnej w kwocie 1.232 tys. zł (326 tys. euro) oraz zysk netto w wysokości 186 tys. zł (49 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w omawianym okresie miały (dane nieaudytowane) :

	1.10-31.12.07		1.01-31.12.07	
	tys. zł	tys. €	tys. zł	tys. €
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2.715	719	5.474	1.449
Przychody finansowe	80	21	830	220
Pozostałe przychody operacyjne	80	21	448	119
Koszty operacyjne	1.237	328	4.242	1.123
Koszty finansowe	788	209	2.117	561

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 35.343 tys. zł (9.867 tys. euro), co stanowiło 19,9% aktywów Funduszu.

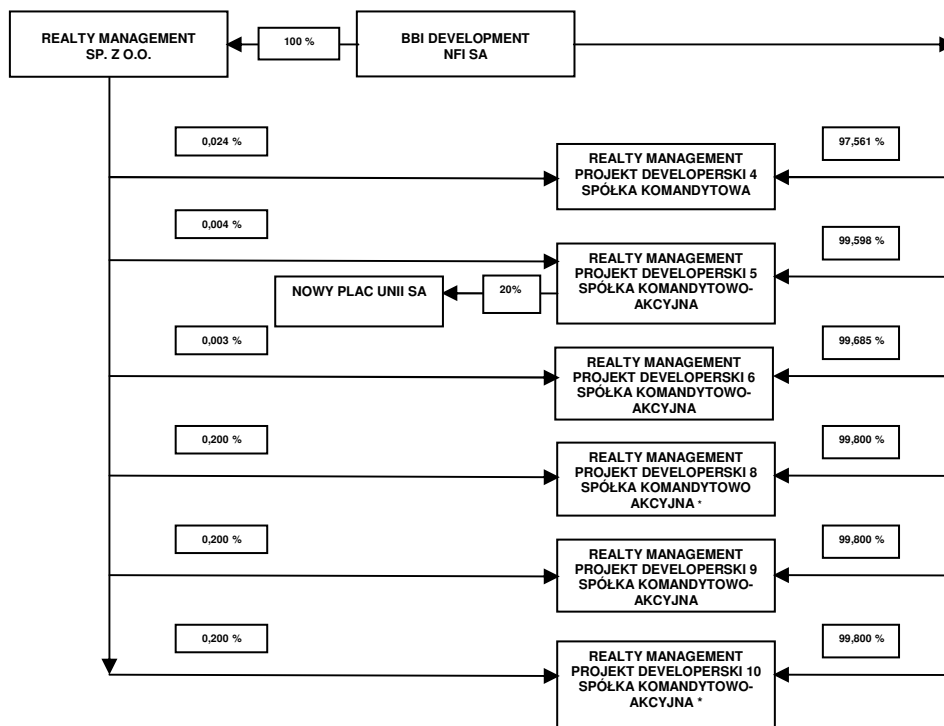
### III. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W IV kwartale 2007 roku, Fundusz wyemitował, w ramach 5-letniego Programu Emisji Obligacji o maksymalnej wartości łącznej do 80 mln zł, trzyletnie obligacje zwykłe niezabezpieczone o łącznej wartości nominalnej 9.000.000 PLN - 900 sztuk obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 3 grudnia 2010 r. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę 6-miesięczną WIBOR, powiększoną o indywidualnie ustaloną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy.

W IV kwartale 2007 r., Fundusz nie dokonywał wykupu ani spłaty dłużnych kapitałowych papierów wartościowych.

### IV. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI SA powstała w pierwszym kwartale 2007 r. Poniżej podano schemat Grupy według stanu na dzień przekazania niniejszego raportu:



## V. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU

W Grupie nie występuje sezonowość, cykliczność działalności.

## VI. INFORMACJA DOTYCZĄCA DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

## VII. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ

BBI Development NFI SA ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie publikowała prognoz wyników.

## VIII. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU

Zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu, stan akcjonariatu posiadającego bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Funduszu przedstawia się w sposób następujący:

Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 roku (25 lutego 2008 r.) oraz na dzień przekazania raportu za III kwartał 2007 roku (14 listopada 2007 r.).

### 1. Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 roku

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	79.070.598	32,18%	32,18%
BBI Capital SA	15.404.857	6,27%	6,27%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.177.532	9,43%	9,43%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	11.440.614 <sup>*1</sup>	4,66%	4,66%

<sup>1</sup> Przywołana w tabeli liczba akcji stanowiła przed rejestracją emisji akcji serii G - 5,01%

**2. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2007 roku**

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	61.770.598	27,04%	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	6,74%	6,74%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.436.540	10,26%	10,26%

Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

➤ W dniu 28 grudnia 2007 r. Zarząd BBI Development NFI SA, otrzymał od BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych z siedzibą w Warszawie, zawiadomienie o przekroczeniu 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej (BBI Development NFI SA)

Fundusz otrzymał zawiadomienie o poniższej treści:

„Na podstawie art.69 ust.1 oraz art. 87 ust. 1 pkt 2 oraz art. 87 ust. 1 pkt 3b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 184 poz. 1539) niniejszym informujemy, że w wyniku nabycia akcji BBI Development NFI SA (dalej: Spółka) przez fundusze BPH FIO Akcji, BPH FIO Aktywnego Zarządzania, BPH FIO Stabilnego Wzrostu, BPH FIO Akcji Dynamicznych Spółek, BPH FIO Akcji Europy Wschodzącej, BPH FIO Nieruchomości Europy Wschodzącej oraz w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (zarządzanie portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych), BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA („BPH TFI”) posiada, w imieniu zlecniodawców oraz Funduszy, prawo głosu na WZA Spółki z ponad 5% ogólnej liczby głosów.

Data i rodzaj zdarzenia powodującego zmianę udziału (łącznie w imieniu zlecniodawców oraz Funduszy):

Zawarcie w dniu 20 grudnia 2007 r. transakcji nabycia akcji Spółki. Data rozliczenia transakcji 27 grudnia 2007 r.

Liczba akcji przed zmianą udziału: 11.197.262, 4,90% głosów, 4,90% w kapitale.

Liczba akcji po zmianie udziału: 11.440.614, 5,01% głosów, 5,01% w kapitale.”

➤ W dniu 25 stycznia 2008 r., Fundusz otrzymał od BB Investment sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Paderewskiego 8, zawiadomienie o poniższej treści:

„Działając na podstawie art. 69 ustęp 1 i 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), w imieniu BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, numer KRS 000048454 („Spółka”), zawiadamiamy, że Spółka uzyskała informację o dokonaniu w dniu 24.01.2008 roku przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy Wydział XII Gospodarczy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA, to jest rejestracji emisji akcji serii „G”.

Po rejestracji tego podwyższenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiada łącznie 94.475.455 akcji stanowiących 38,4460% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.

Przed zajściem wyżej opisanego zdarzenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiadała 77.175.455 akcji Funduszu stanowiących 33,7844% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.”

➤ W dniu 30 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA uzyskał informację przesłaną od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, że w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA doszło do spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9,43% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development NFI SA z akcji wchodzących w skład portfeli funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez PPIM.

## IX. STAN POSIADANIA AKCJI FUNDUSZU PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ZGODNIE Z POWZIĘTYMI PRZEZ FUNDUSZ INFORMACJAMI

Zgodnie z wiedzą Funduszu, na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	25.02.2008	14.11.2007
<b>OSOBY ZARZĄDZAJĄCE</b>		
Piotr Litwiński	0	0
Michał Skorupski	3700	-
Radosław Świątkowski	0	0
<b>OSOBY NADZORUJĄCE</b>		
Małgorzata Cieślak	0	0
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Janusz Samelak	0	0
Paweł Turno	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0

### Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi

✓ W dniu 21 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną nabycia 120.000 sztuk (słownie: sto dwadzieścia tysięcy) akcji Funduszu po cenie 1,38 zł za akcję.

Transakcja została zawarta w dniu 19 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Osoba obowiązana do przekazania informacji Funduszowi nie wyraziła zgody na publikację danych osobowych.

✓ W dniu 22 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną, nabycia łącznie 35.000 sztuk (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) akcji Funduszu po średniej cenie 1,25 zł za akcję.

Transakcje zostały zawarte w dniach 20-21 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Osoba obowiązana do przekazania informacji Funduszowi nie wyraziła zgody na publikację danych osobowych.

## X. INFORMACJA ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień sporządzenia raportu za IV kwartał 2007 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Funduszu lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development NFI SA.

## XI. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI O WARTOŚCI POWYŻEJ 500 000 EURO

➤ W dniach 10 lipca, 1 sierpnia, 12 października i 18 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako pożyczkodawca, umowy pożyczek ze spółką zależną, Projekt Developerski 5, na łączną kwotę 5.500 tys. zł, oprocentowaną według stałej stawki 5,00% w skali roku. Terminy spłaty pożyczek wraz z odsetkami



zostały ustalone na 31 grudnia 2007 r. (dla kwoty 1.000 tys. zł) oraz na 31 marca 2008 r. (dla pozostałej łącznej kwoty 4.500 tys. zł).

➤ W dniu 15 listopada 2007 r. została podpisana umowa pomiędzy Funduszem a spółką zależną „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie („PD5”).

W związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia PD5 z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 2.300.000 zł., oraz w związku z objęciem przez Fundusz całej nowej emisji akcji Spółki o łącznej cenie emisyjnej 11.500.000 zł. pomiędzy Funduszem a PD5, podpisana została umowa na podstawie której dokonano potrącenia wierzytelności Spółki wobec Funduszu, wynikających z udzielonych pożyczek na łączną kwotę 5.500.000 zł. Pozostała należność Funduszu wobec PD5, wynikająca z objęcia akcji nowej emisji została pokryta przez Fundusz gotówką.

Poza opisanymi w niniejszym punkcie oraz w części pt. „PODPISANIE UMÓW PRZEZ SPÓŁKI CELOWE” (str. 3), w czwartym kwartale 2007 r. BBI Development NFI SA nie zawarł transakcji z podmiotami powiązanym o wartości przekraczającej 500 tys. euro.

## **XII. INFORMACJA O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI STANOWIĄCYCH 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH**

W czwartym kwartale 2007 r. nie były udzielane poręczenia kredytu lub pożyczki, ani gwarancje stanowiące 10% kapitałów własnych.

## **XIII. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI FUNDUSZU W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

W perspektywie najbliższych dwóch kwartałów, część z projektów developerskich Funduszu wejdzie w fazę realizacji. Rozpoczęcie prac budowlanych oraz komercjalizacji (sprzedaży) wytwarzanej powierzchni użytkowej wpłynie na intensyfikację skonsolidowanych przepływów finansowych z działalności developerskiej, jednakże w najbliższym czasie nie wpłynie bezpośrednio na wynik finansowy. Kredyty zaciągane przez spółki celowe na finansowanie prac budowlanych powiększą istotnie zadłużenie Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. oraz koszty jego obsługi.

Po przedterminowej spłacie pożyczki udzielonej przez Fundusz spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o., przewidywana jest dalsza redukcja portfela udzielonych pożyczek. Bieżący wynik Funduszu obciążą przede wszystkim koszty operacyjne działalności spółki oraz koszty finansowe związane z obsługą zadłużenia - obligacji o zmiennej stopie procentowej.

## **XIV. INFORMACJE O GŁÓWNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

➤ W dniu 30 stycznia 2008 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo-akcyjna” z siedzibą w Warszawie (jako „Kupujący”), a osobami fizycznymi (jako „Sprzedający”).

Przedmiotem umowy było prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Dziwnowie, stanowiących trzy sąsiadujące działki gruntu o łącznej powierzchni 14.091 m.kw., zabudowanych budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowe działki są położone w sąsiedztwie z działką kupioną przez Fundusz w dniu 31 lipca 2007 r.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przez Strony w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia łącznego spełnienia się wszystkich okoliczności i warunków zawartych w umowie, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2008 roku, w tym w szczególności:

- 1) Sprzedający, na co najmniej 14 dni przed terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości będą użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami budynków będącymi przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.
- 2) Sprzedający przedstawia zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek obciążających przedmiotową nieruchomość.
- 3) Najpóźniej na 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, wydana zostanie ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości, umożliwiającą realizację przedsięwzięcia developerskiego.

Łączna cena sprzedaży wyniesie 28.000 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług. W przypadku, gdy w terminie 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy spełniająca warunki określone w umowie przedwstępnej, cena sprzedaży ulegnie obniżeniu do 25.500 tys. zł netto. Na dzień opublikowania niniejszego raportu, Kupujący wpłacił zaliczkę w kwocie 1.400 tys. zł netto.

Warszawa, 25 lutego 2008 roku

Radosław Świątkowski  
Członek Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Michał Skorupski  
Członek Zarządu