



**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
Grupy kapitałowej BBI Development NFI
Spółka Akcyjna**

w

Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2009 r.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A.	CZĘŚĆ OGÓLNA	3
B.	OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ	10
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	10
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	12
III.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
IV.	OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI	14
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	17
I.	POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	17
II.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	17
III.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	19
IV.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	20
V.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	20
VI.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ	20
VII.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM	20
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	20
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	20
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	21

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

- Badanie dotyczy Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest BBI Development NFI S.A. z siedzibą w Warszawie powstała zgodnie z aktem notarialnym Rep. A nr 3890/94 z dnia 15.12.1994 r., na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 30.07.2009 r. aktem notarialnym rep. A nr 48422/2009.
- W dniu 03.08.2001 roku Spółka wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Emilii Plater 28.

Akcje Spółki znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 29.04.2010 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

- kapitał zakładowy
- pozostałe kapitały własne

46 031 tys. zł,

162 023 tys. zł.

Na dzień 31.12.2009 r. struktura akcjonariatu Spółki dominującej posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco:

Akcyonariusze	Ilość akcji w szt.	Ilość głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
BB Investment S.A.	105 082	105 082	0,10	22,83%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	30 000	30 000	0,10	6,52%
Fundusze BPH TFI S.A.	25 551	25 551	0,10	5,55%
Fundusze Aviva Investors S.A.	23 860	23 860	0,10	5,18%
pozostali	275 816	275 816	0,10	59,92%
RAZEM	460 309	460 309		100%

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2008 z dnia 15 grudnia 2008 r.) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego kapitał zakładowy został podwyższony o 2.457 tys. zł z kwoty 24.574 tys. do kwoty 27.031 tys. zł w drodze emisji 24.573.530 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2009 r. Kierując się zasadą wyższości treści nad formą spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008 r. podwyższony o 1.228 tys. zł w drodze konwersji zobowiązań wobec akcjonariusza kapitał zakładowy w łącznej wysokości 25.802 tys. zł.

Uchwałą nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę 19.000 tys. zł z kwoty 27.031 tys. zł do 46.031 tys. zł poprzez emisję 190.000.000 akcji serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 czerwca 2009 r.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys. z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł poprzez emisję 62.769.400 akcji serii J związaną w planowanym na 2010 r. połączeniem BBI Development NFI S.A. z JUWENES Sp. z o.o. Ponieważ połączenie a tym samym rejestracja nie zostały jeszcze dokonane do dnia zakończenia badania powyższa uchwała nie ma wpływu na wysokość kapitału zakładowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

- Jednostka dominująca:

- posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **010956222**
- przeważający rodzaj działalności posiada symbol **EKD** -
- jest zarejestrowana w **PFRON** pod numerem -
- jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie **NIP** - **5261022256**

BBI Development NFI S.A.**Część ogólna**

- Spółka BBI Development NFI S.A. jako jednostka dominująca wg stanu na koniec badanego okresu posiada następujące spółki zależne i współzależne:

Nazwa Spółki	Bezpośredni i pośredni udział w kapitale	Bezpośredni i pośredni udział w prawach głosu
Realty Management Sp. z o.o.	100%	100%
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 S.K.	99,453%	99,453%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 S.K.	99,6667%	99,6667%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.	99,7894%	99,7894%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.	99,8176%	99,8176%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.	99,9931%	99,9931%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.	99,9833%	99,9833%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.	64,995%	64,995%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. *	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii S.A. **	19,95788%	19,95788%

*Konsolidacja objęte zostało dodatkowo Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. (Projekt Developerski 1). Z uwagi na obsadzenie dwóch z czterech członków komplementariusza Projekt Developerski 1 przez członków Zarządu BBI Development NFI S.A. jednostka ta jest współkontrolowana przez BBI Development NFI S.A. i podlega konsolidacji metodą proporcjonalną.

**Nowy Plac Unii został uznany za jednostkę specjalnego przeznaczenia wymagającą konsolidacji. Ponieważ opcja odkupu akcji zapewnia Grupie bieżące korzyści i powoduje ponoszenie ryzyk związanych z udziałem na poziomie 100% konsolidacja została dokonana metodą pełną.

- Spółka BBI Development NFI S.A. wg stanu na koniec badanego okresu nie posiada spółek stowarzyszonych.
- Zasadniczym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest:

Jednostka dominująca BBI Development NFI S.A.

- działalność holdingów finansowych,
- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- pozostała działalność usługowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

Jednostki zależne wchodzące do konsolidacji:**Realty Management Sp. z o.o.**

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- reklama,
- doradztwo w zakresie prowadzenie działalności gospodarczej i zarządzania

Realty 2 Management Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) doradztwo związane z zarządzaniem

Realty 3 Management Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) doradztwo związane z zarządzaniem

Realty 4 Management Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność firm centralnych (head offices) doradztwo związane z zarządzaniem

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 S.K.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie,
- działalność związana z organizacją targów i wystaw,
- reklama

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii,
- działalność związana z organizacją targów i wystaw,
- reklama,
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie

Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie

BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.

- budownictwo,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie

Nowy Plac Unii S.A.

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami

Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A.

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury i inżynierii.

- Na dzień wydania opinii organem kierującym w jednostce dominującej jest Zarząd w składzie:

<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>
Skotnicki Michał	Prezes Zarządu
Litwiński Piotr	Członek Zarządu
Nowacki Paweł	Członek Zarządu

- W dniu 11 lutego 2009 r. Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 r. W dniu 11 lutego 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym został powołany na funkcję Prezesa Zarządu Michał Skotnicki.
- Głównym księgowym badanej jednostki jest Marcin Rzeszutkowski.
- Średnioroczne zatrudnienie wynosi 14 osób.

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy składają się sprawozdania jednostkowe Spółki dominującej oraz Spółek podporządkowanych sporządzone na dzień 31.12.2009 roku, które zostały zbadane i uzyskały opinię:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2009 r.	Wynik netto za okres 01.01.- 31.12.2009 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
BBI Development NFI S.A. – jednostka dominująca	213 245	- 6 395	PKF Audyt Sp. z o.o. Opinia z zastrzeżeniem	pełna
Realty Management Sp. z o.o.	16 596,53	-18 189,65	Badane w ramach sprawozdania skonsolidowanego przez PKF Audyt Sp. z o.o.	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o.	3 939,08	-7 776,11		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	10 024,08	-8 600,23		pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	13 868,00	-4 184,01		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 S.K.	27 112 617,35	-512 287,84		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 S.K.	2 963 125,47	-30 242,41		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.	142 202 426,64	2 533 538,60		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.	82 931 826,73	-662 550,25		pełna
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.	53 314 490,25	-16 918,39		pełna

BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.	15 516 099,04	-107 793,15		pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.	78 907 031,34	-222 720,16		pełna
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt	42 208 727,48	-126 464,21		proporcjonalna
Nowy Plac Unii S.A. **	126 178 046,82	-537 824,74	PKF Audyt Sp. z o.o. Opinia bez zastrzeżeń	pełna

- Powiązanie pomiędzy sprawozdaniami jednostkowymi, a sprawozdaniem skonsolidowanym przedstawia się następująco:

Spółka	Suma bilansowa	Wynik netto
Podmiot dominujący	213 245	- 6 395
Spółki zależne razem	545 002	350
RAZEM	758 247	- 6 045
Korekty konsolidacyjne	- 331 374	-2 965
Suma sprawozdania skonsolidowanego	426 873	-9 010

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2009 rok nie zawiera zmian zakresu jednostek objętych konsolidacją w stosunku do roku poprzedniego.

- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii, w której wyraziliśmy dwa zastrzeżenia:

Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie wewnętrznych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółkę Realty Management Sp. z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie ich zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę aktywów, które stanowią zabezpieczenie powyższych oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.

- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

III. INFORMACJE O SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r., zostało zbadane przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. i uzyskało opinię z zastrzeżeniami:

„Jak opisano w nocie 6 zasad (polityki) rachunkowości, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień 31 grudnia 2008 roku Grupa posiadała zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów bankowych w wysokości 44.618 tysięcy złotych, które nie zostały spłacone do dnia wydania niniejszej opinii, a których terminy spłat przypadają w trakcie 2009 roku.

Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty, poza finansowaniem od Spółki matki nie posiadają obecnie własnych źródeł istotnych przychodów, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów ze środków własnych jest ograniczona. Jak szerzej przedstawiono w nocie 47, zgodnie z informacją Zarządu prowadzone są negocjacje terminów spłat lub innej formy przedłużenia powyższych kredytów, jak również trwają rozmowy z potencjalnymi inwestorami którzy mogliby współfinansować przedsięwzięcia spółek zależnych, jednak na dzień wydania opinii wiążące ustalenia w powyższych kwestiach nie zostały jeszcze podjęte. W związku z powyższym, nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualnie brak finansowania może wpłynąć na wycenę aktywów, które stanowią zabezpieczenie powyższych kredytów oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe rozumiane jako całość.

Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości aktywów, wykorzystując wyceny majątku dokonane w kwietniu 2009 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i na ich podstawie uznał, że na chwilę obecną nie zachodzą przesłanki z tytułu utraty wartości aktywów posiadanych przez spółki zależne. Na podstawie naszego przeglądu powyższych wycen oraz biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółki objęte konsolidacją: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna, Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna, Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna mogą wykazywać utratę wartości. Z uwagi na fakt, że przeprowadzone wyceny bazują na profesjonalnym osądzie niezależnych rzeczoznawców i dotyczą projektów unikalnych w swojej naturze oraz biorąc pod uwagę zmienność i niepewność rynku nieruchomości nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się, co do wartości bilansowej aktywów związanych z powyższymi projektami."

oraz z następującą uwagą:

"Jak opisano w nocie 17 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa prezentuje długoterminowe aktywa z tytułu wierzytelności od spółki Serenus Sp. z o.o. w łącznej wysokości 11.126 tysięcy złotych. Pomimo faktu, iż termin spłaty wierzytelności przypada zgodnie z umową na 2009 rok, Zarząd zdecydował o ich prezentacji jako aktywów długoterminowych. Zwracamy uwagę, iż spłata wierzytelności uzależniona jest od zdarzeń przyszłych, które w ocenie Zarządu mogą nastąpić w trakcie 2009 lub 2010 roku."

- Sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 lipca 2009 r.
- Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało:
 - złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 sierpnia 2010 r.
 - ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 723 z dnia 16 kwietnia 2010 r.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/V/2009 z dnia 18 maja 2009 Spółka PKF Audyt Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2009 r., umowa o badanie została zawarta dnia 10 lipca 2009 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Elbląskiej 15/17, jest wpisany na listę pod numerem 548, a w jego imieniu badanie przeprowadziła Małgorzata Szymańska kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów wykonujących zawód pod numerem 9646.
- Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz.649).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 29 marca 2010 r. do 30 kwietnia 2010 r.

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki dominującej w dniu 30 kwietnia 2010 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na

dzień 31.12.2009 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

- W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka dominująca udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

- Nie stanowiło bezpośredniego przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
 - od 01.01.2007 do 31.12.2007 r.,
 - od 01.01.2008 do 31.12.2008 r.,
 - od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.
- W okresie objętym analizą wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w zakresie niejednolitej prezentacji zapasów – prezentowanych w danych porównywalnych jako aktywa długoterminowe.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
 - BZ - bilans zamknięcia
 - BO - bilans otwarcia
 - OU - okres ubiegły
 - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana” odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
 - w odniesieniu do pozycji bilansowych – w stosunku do sumy bilansowej;
 - w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
 - w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
 - w odniesieniu do pozycji wynikowych na poszczególnych poziomach oraz do obciążeń wyniku – w stosunku do wyniku netto.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	AKTYWA	Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2007 r.	31.12.2008 r. (BO)	31.12.2009 r. (BZ)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(BZ - BO) BO
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 562	154 090	6 595	2,6%	37,1%	1,5%	-95,7%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	669	612	392	0,2%	0,1%	0,1%	-35,9%
II.	Wartości niematerialne	15	33	45	0,0%	0,0%	0,0%	36,4%
III.	Pozostałe aktywa finansowe	0	11 126	13	0,0%	2,7%	0,0%	-99,9%
IV.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	783	113	237	0,3%	0,0%	0,1%	109,7%
V.	Pozostałe aktywa trwałe	6 095	142 206	5 908	2,1%	34,2%	1,4%	-95,8%
B.	AKTYWA OBROTOWE	282 447	261 385	420 277	97,4%	62,9%	98,5%	60,8%
I.	Zapasy	221 031	232 720	394 149	76,2%	56,0%	92,3%	69,4%
II.	Należności handlowe	2 672	427	1 130	0,9%	0,1%	0,3%	164,6%
III.	Pozostałe należności	3 688	21 267	885	1,3%	5,1%	0,2%	-95,8%
IV.	Pozostałe aktywa finansowe	16 026	2 611	15 969	5,5%	0,6%	3,7%	511,6%
V.	Rozliczenia międzyokresowe	128	176	117	0,0%	0,0%	0,0%	-33,5%
VI.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 902	4 184	8 027	13,4%	1,0%	1,9%	91,8%
VII.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	x
	AKTYWA RAZEM	290 009	415 475	426 872	100,0%	100,0%	100,0%	2,7%

BBI Development NFI S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

PASYWA		Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2007 r.	31.12.2008 r. (BO)	31.12.2009 r. (BZ)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	134 788	151 852	208 054	46,5%	36,5%	48,7%	37,0%
	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	134 373	140 190	196 135	46,3%	33,7%	45,9%	39,9%
I.	Kapitał zakładowy	24 574	25 802	46 031	8,5%	6,2%	10,8%	78,4%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	76 760	79 943	124 503	26,5%	19,2%	29,2%	55,7%
III.	Pozostałe kapitały	109 455	109 178	112 095	37,7%	26,3%	26,3%	2,7%
IV.	Niepodzielony wynik finansowy	-76 416	-74 733	-86 494	-26,3%	-18,0%	-20,3%	15,7%
V.	Wynik finansowy bieżącego okresu	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	x
	Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	415	11 662	11 919	0,1%	2,8%	2,8%	2,2%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	141 467	189 605	67 126	48,8%	45,6%	15,7%	-64,6%
I.	Kredyty i pożyczki	34 296	73 764	10 298	11,8%	17,8%	2,4%	-86,0%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 870	38 967	0	13,4%	9,4%	0,0%	-100,0%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	68 301	76 874	55 930	23,6%	18,5%	13,1%	-27,2%
IV.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	898	0,0%	0,0%	0,2%	x
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	13 754	74 018	151 692	4,7%	17,8%	35,5%	104,9%
I.	Kredyty i pożyczki	9 867	63 905	124 299	3,4%	15,4%	29,1%	94,5%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	790	954	11 119	0,3%	0,2%	2,6%	1065,5%
III.	Zobowiązania handlowe	2 287	8 661	3 718	0,8%	2,1%	0,9%	-57,1%
IV.	Pozostałe zobowiązania	277	316	576	0,1%	0,1%	0,1%	82,3%
V.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	0	11 191	0,0%	0,0%	2,6%	x
VI.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	426	0	525	0,1%	0,0%	0,1%	x
VII.	Pozostałe rezerwy	107	182	264	0,0%	0,0%	0,1%	45,1%
VIII.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	x
	PASYWA RAZEM	290 009	415 475	426 872	100,0%	100,0%	100,0%	2,7%

BBI Development NFI S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

poz.	Wyszczególnienie	Za okres			Struktura			Zmiana
		01.01. - 31.12. 2007 r.	01.01. - 31.12. 2008 r. (OU)	01.01. - 31.12. 2009 r. (OB)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(OB - OU) OU
A.	Przychody operacyjne	3 853,00	11 317,00	990,00	68,0%	85,1%	41,0%	-91,3%
I.	Zarządzanie projektami	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 203,00	3 299,00	990,00	74,2%	24,8%	41,0%	-70,0%
III.	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	-350,00	8 018,00	0,00	-6,2%	60,3%	0,0%	-100,0%
B.	Koszty operacyjne	5 272,00	10 459,00	7 677,00	86,6%	91,9%	72,1%	-26,6%
I.	Amortyzacja	186,00	235,00	164,00	3,1%	2,1%	1,5%	-30,2%
II.	Zużycie materiałów i energii	69,00	615,00	512,00	1,1%	5,4%	4,8%	-16,7%
III.	Usługi obce	1 335,00	2 709,00	2 898,00	21,9%	23,8%	27,2%	7,0%
IV.	Podatki i opłaty	1 389,00	1 511,00	490,00	22,8%	13,3%	4,6%	-67,6%
V.	Wynagrodzenia	1 900,00	2 743,00	2 786,00	31,2%	24,1%	26,2%	1,6%
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	107,00	261,00	286,00	1,8%	2,3%	2,7%	9,6%
VII.	Pozostałe koszty operacyjne	286,00	2 385,00	541,00	4,7%	21,0%	5,1%	-77,3%
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	-1 419,00	858,00	-6 687,00	277,7%	68,1%	74,2%	-879,4%
I.	Pozostałe przychody operacyjne	532,00	874,00	1 303,00	9,4%	6,6%	54,0%	49,1%
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	674,00	635,00	2 486,00	11,1%	5,6%	23,3%	291,5%
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-1 561,00	1 097,00	-7 870,00	305,5%	87,1%	87,3%	-817,4%
	Przychody finansowe	1 283,00	1 114,00	120,00	22,6%	8,4%	5,0%	-89,2%
	Koszty finansowe	141,00	281,00	485,00	2,3%	2,5%	4,6%	72,6%
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-419,00	1 930,00	-8 235,00	82,0%	153,2%	91,4%	-526,7%
	Podatek dochodowy	92,00	670,00	775,00	-18,0%	53,2%	-8,6%	15,7%
F.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-511,00	1 260,00	-9 010,00	100,0%	100,0%	100,0%	-815,1%
G.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
H.	Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom mniejszościowym	170,00	-146,00	50,00	33,3%	0,1%	0,6%	65,75%
I.	Zysk (strata) netto	-681,00	1 406,00	-9 060,00	100,0%	100,0%	100,0%	-544,4%
J.	Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
K.	Suma całkowitych dochodów	-681,00	1 406,00	-9 060,00	100,0%	100,0%	100,0%	-544,4%

BBI Development NFI S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

III. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

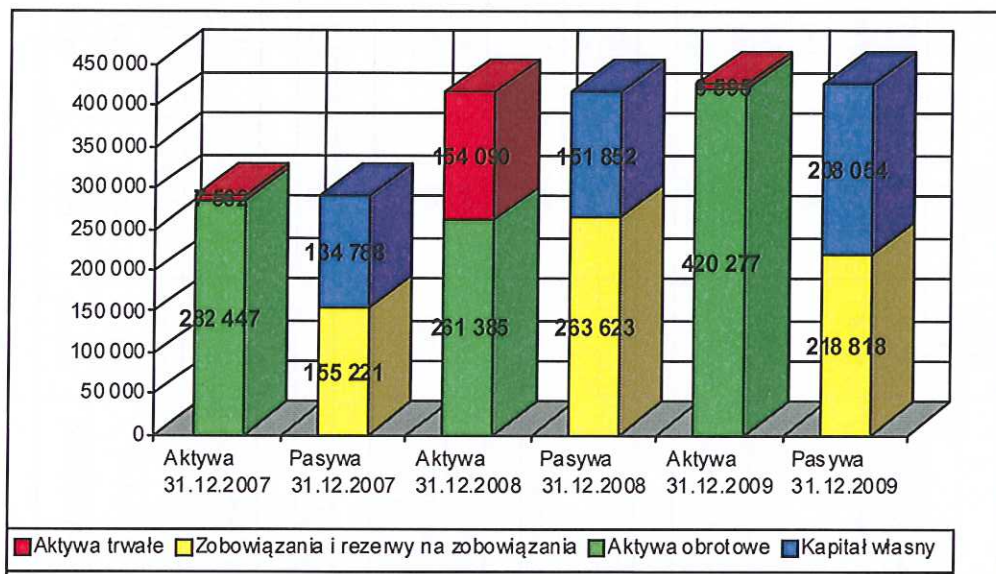
Wyszczególnienie		j.m.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>					
Suma bilansowa		tys. zł.	290 009	415 475	426 872
Wynik netto (+/-)		tys. zł.	-511	1 260	-9 010
Przychody ze sprzedaży	przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	tys. zł.	3 853	11 317	990
Kapitał stały	kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe+RM długoterm.	tys. zł.	276 255	341 457	275 181
Wskaźnik struktury aktywów	(aktywa trwałe / aktywa obrotowe) *100	%	2,7	59,0	1,6
Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)	(kapitał własny / kapitał obcy) *100	%	86,8	57,6	95,1
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	(kapitał własny / aktywa trwałe) *100	%	1 782,4	98,5	3 154,7
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	(kapitał stały / aktywa trwałe) *100	%	3 653,2	221,6	4 172,6
<i>Wskaźniki płynności</i>					
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)		21,4	3,5	2,8
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)		4,6	0,4	0,2
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / bieżące zobowiązania)		2,9	0,1	0,1
<i>Wskaźniki rentowności</i>					
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	%	-0,2	0,4	-2,1
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	%	-0,4	0,9	-5,0
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży)*100	%	-36,8	7,6	-675,5
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>					
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	%	53,5	63,5	51,3
<i>Wskaźniki efektywności</i>					
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan środków trwałych		5,8	17,7	2,0
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych		0,014	0,042	0,003
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy*) / koszty działalności operacyjnej	ilość dni	15 302,8	7 917,5	14 902,1
Szybkość obrotu należności z tyt. dostaw i usług	(przec. należności z tyt. dostaw, robót i usług*) / przychody ze sprzedaży	ilość dni	253,1	50,0	287,0
Szybkość obrotu zobowiązań z tyt. dostaw i usług	(przec. zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług*) / koszty działalności operacyjnej	ilość dni	158,3	191,0	307,9

IV. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

DYNAMIKA I STRUKTURA

Wartości w tys. zł.



Suma bilansowa badanej jednostki zamknęła się w 2009 r. kwotą 426 872 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się o 2,7%. W strukturze aktywów pozycją dominującą są zapasy stanowiące 92,3% sumy bilansowej, które znajdują się na podobnym poziomie jak w roku 2008 r.

Po stronie pasywów na koniec roku 2009 kapitały własne stanowiły 48,7% sumy bilansowej. Wartość kapitałów własnych na koniec badanego okresu była o 37% wyższa niż na koniec 2008 r. Zmiana związana była głównie z częściowym rozliczeniem emisji akcji H oraz emisją akcji serii I przez jednostkę dominującą, które zwiększyły kapitał zakładowy o 20.229 tys. zł i kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej o 44 560 tys. zł.

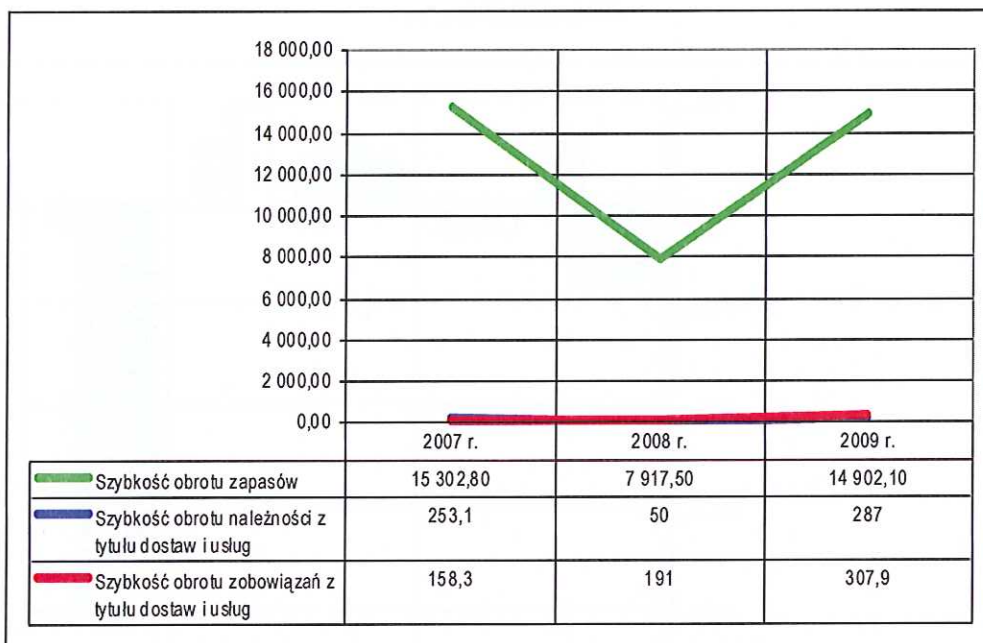
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



Wskaźniki płynności uległy obniżeniu, ale znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

BBI Development NFI S.A.
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

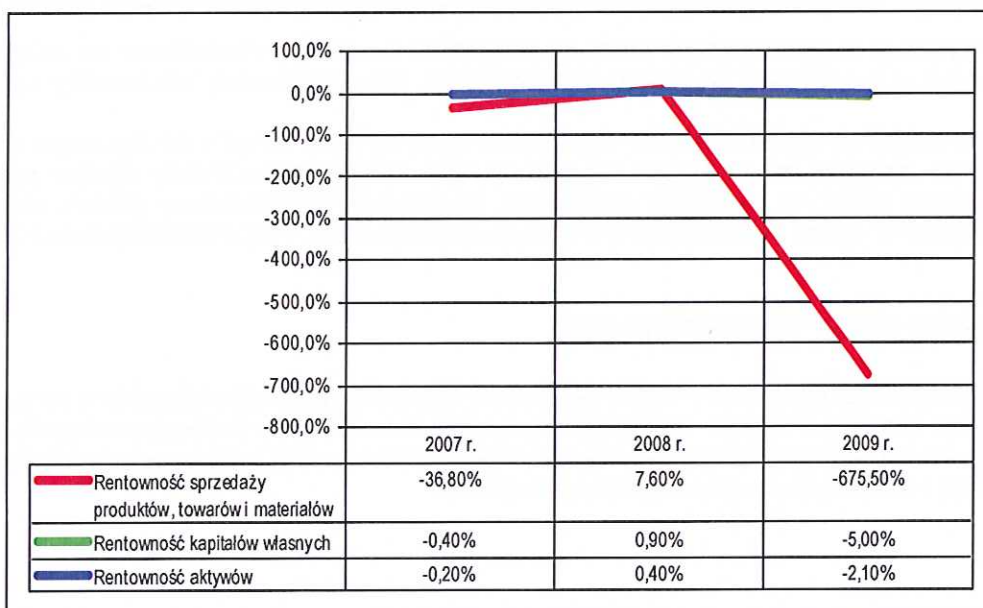
WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI
w dniach



W 2009 r. wskaźnik obrotowości zapasów uległ wydłużeniu. Wydłużenie okresu obrotu dla zapasów i długi cykl obrotu zapasów w obu prezentowanych okresach sprawozdawczych wynika z cech działalności deweloperskiej, która charakteryzuje się wysokim saldem produkcji w toku dla niezamkniętych etapów budowy. Wydłużeniu uległy również cykl obrotu należności i zobowiązań.

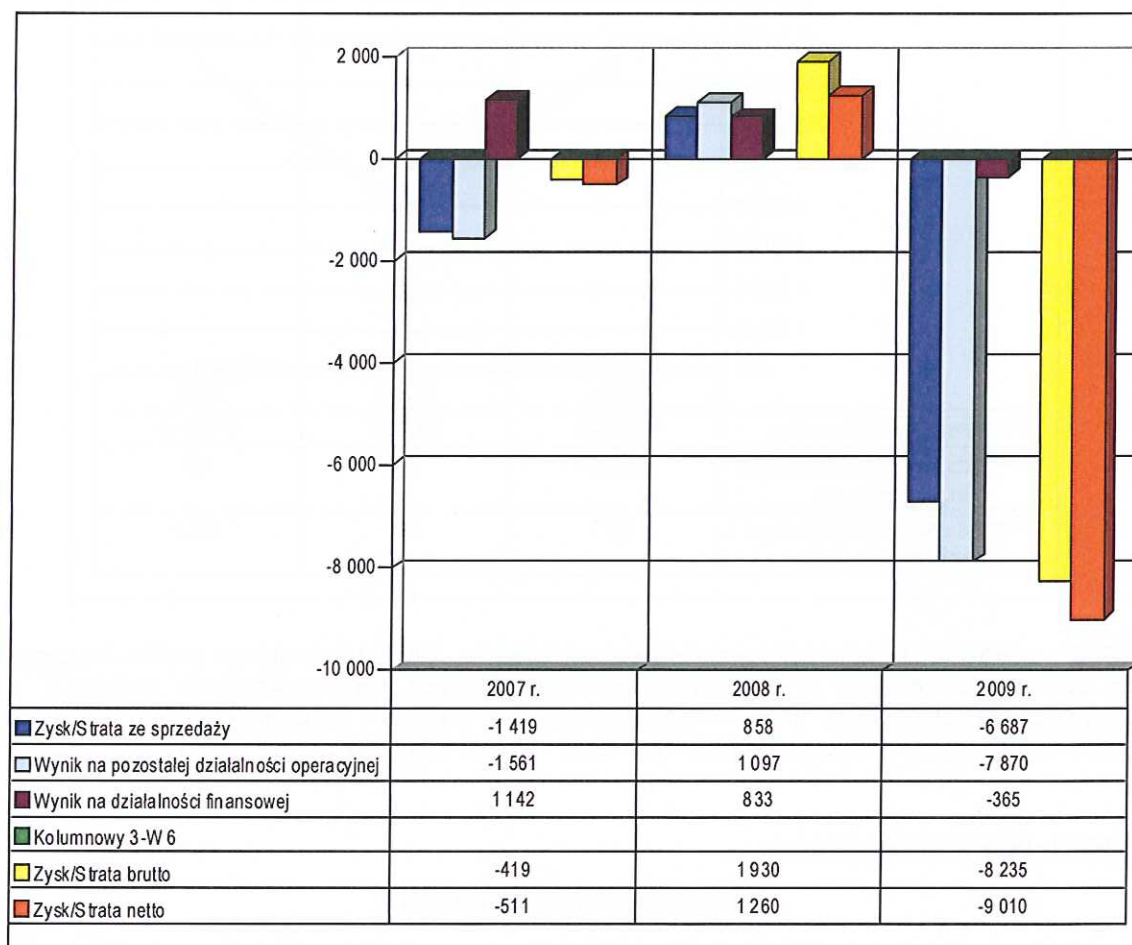
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



Ponieważ na wszystkich poziomach działalności Spółka wykazuje straty, wszystkie wskaźniki rentowności są ujemne. Największy spadek wykazuje wskaźnik rentowności sprzedaży.

WYNIKI NA KOLEJNYCH POZIOMACH DZIAŁALNOŚCI
 Wartości w tys. zł.



Jednostka wykazuje w roku badanym straty na wszystkich poziomach działalności, co związane jest przede wszystkim z kryzysem w branży developerskiej, który najbardziej odczuwalny był w roku 2009 r.

Głównie strata została wygenerowana na działalności operacyjnej w związku ze znacznym spadkiem przychodów w stosunku do ubiegłego roku (o 91,3%). Strata na sprzedaży została pogłębiona dodatkowo przez stratę na pozostałej działalności operacyjnej spowodowanej głównie aktualizacją wartości udziałów w spółce zależnej Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK.

3. ZAGROŻENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI DZIAŁANIA

Analizując sytuację majątkowo – finansową i wynik finansowy jednostki wykazany w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2009 - 31.12.2009 r., a także inne ustalenia dokonane w trakcie badania, stwierdzono, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działania w roku następnym po roku badanym, przy założeniu nie wystąpienia ryzyk opisanych w opinii.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, a w sprawach nieuregulowanych powyższymi standardami, zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzone metodą pełną i proporcjonalną na podstawie sprawozdania jednostkowego spółki dominującej BBI Development NFI S.A. oraz sprawozdania jednostkowego spółek zależnych.
- Zapewniono, w istotnym zakresie, jednolitość zasad wyceny i zasad sporządzania sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej w zakresie wymaganym przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.
- Zarząd Spółki dominującej w sposób poprawny ustalił zasady konsolidacyjne.
- Dokumentacja konsolidacyjna zawiera komplet sprawozdań spółek podlegających konsolidacji oraz opinię i raport z badania jednostki dominującej, jednostki zależnej oraz weryfikacji pozostałych spółek objętych konsolidacją.
- Dokumentacja konsolidacyjna zawiera zestaw informacji dodatkowych sporządzonych przez poszczególne spółki na potrzeby konsolidacji. Informacje te są uzgodnione pomiędzy spółkami i potwierdzone przez biegłego badającego skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

II. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji bilansu zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych, za wyjątkiem kwestii opisanych w opinii.

1. Aktywa trwałe

Lp.	AKTYWA	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	612	392	0	392
II.	Wartości niematerialne	33	45	0	45
III.	Udziały w jednostkach podporządkowanych		222 761	-222 761	0
IV.	Pozostałe aktywa finansowe	11 126	688	-675	13
V.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	113	237	0	237
VI.	Pozostałe aktywa trwałe	142 206	8 000	-2 092	5 908

Korekty konsolidacyjne w zakresie aktywów finansowych dotyczą eliminacji wartości udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych oraz eliminacji wartości pożyczki udzielonej przez jednostkę dominującą jednostce zależnej.

BBI Development NFI S.A.
Część szczegółowa

2. Aktywa obrotowe

Lp.	AKTYWA	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
I.	Zapasy	232 720	394 849	-700	394 149
II.	Należności handlowe	427	60 331	-59 201	1 130
III.	Pozostałe należności	21 267	15 727	-14 842	885
IV.	Pozostałe aktywa finansowe	2 611	47 073	-31 104	15 969
V.	Rozliczenia międzyokresowe	176	117	0	117
VI.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 184	8 027	0	8 027
VII.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0

Korekty konsolidacyjne w zakresie aktywów obrotowych wynikają z wyłączenia wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją oraz pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą jednostkom zależnym.

3. Kapitały własne

Lp.	PASYWA	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	140 190	374 677	-178 542	196 135
I.	Kapitał zakładowy	25 802	81 291	-35 260	46 031
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	79 943	268 327	-143 824	124 503
III.	Należne wpłaty na kapitał	0	-65 022	65 022	0
IV.	Pozostałe kapitały	109 178	177 095	-65 000	112 095
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-74 733	-87 014	520	-86 494
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	0	0	0	0

Wykazany na dzień 31.12.2009 r. kapitał zakładowy Grupy jest równy kapitałowi zakładowemu jednostki dominującej. Korekty konsolidacyjne kapitału zakładowego wynikają z eliminacji wartości kapitału jednostki zależnej.

Spółka ujawniła w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynik roku bieżącego w pozycji niepodzielony wynik finansowy.

4. Kapitał mniejszości

Lp.	PASYWA	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
B.	Kapitał mniejszości	11 662	0	11 919	11 919

Pozycje wycenione, ujęte i zaprezentowane prawidłowo

5. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Lp.	Zobowiązania długoterminowe	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
I.	Kredyty i pożyczki	73 764	18 698	-8 400	10 298
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 967	0	0	0
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	76 874	50 022	5 908	55 930
IV.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	899	0	899

BBI Development NFI S.A.
Część szczegółowa

L.p.	Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
I.	Kredyty i pożyczki	63 905	227 382	-103 083	124 299
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	954	11 119	0	11 119
III.	Zobowiązania handlowe	8 661	62 894	-59 177	3 717
IV.	Pozostałe zobowiązania	316	576	0	576
V.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	11 191	0	11 191
VI.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0	525	0	525
VII.	Pozostałe rezerwy	182	264	0	264
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0	0

Korekty konsolidacyjne wynikają z wyłączeń wzajemnych należności i zobowiązań oraz eliminacji wartości pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą jednostkom zależnym.

Na wyżej wymienione pozycje mogą mieć wpływ kwestie opisane w opinii.

III. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Pozycje kształtujące wynik finansowy Spółka ujęła kompletnie i prawidłowo w istotnych kwestiach w odniesieniu do całości skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Struktura przychodów i kosztów została prawidłowo przedstawiona w notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

1. Wynik na sprzedaży

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
A.	Przychody netto ze sprzedaży	11 317	6 287	-5 297	990
B.	Koszty działalności operacyjnej	10 459	8 181	-504	7 677
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	858	-1 894	-4 793	-6 687

Korekty konsolidacyjne obejmują eliminację wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami w Grupie. Pozycje wycenione, ujęte i zaprezentowane prawidłowo.

2. Wynik na pozostałych poziomach działalności

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009 r. suma przed korektami	Korekty konsolidacyjne	Stan na 31.12.2009 r. po korektach
I.	<i>Pozostałe przychody operacyjne</i>	874	1 450	-147	1 303
II.	<i>Pozostałe koszty operacyjne</i>	635	2 486	0	2 486
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 097	-2 930	-4 940	-7 870
I.	Przychody finansowe	1 114	151	-31	120
II.	Koszty finansowe	281	2 491	-2 006	485
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 930	-5 270	-2 965	-8 235
F.	Podatek dochodowy	670	775	0	775
G.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 260	-6 045	-2 965	-9 010
H.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
I.	Zysk (strata) netto	1 260	-6 045	-2 965	-9 010

Korekty konsolidacyjne w zakresie przychodów i kosztów operacyjnych dotyczą eliminacji skutków transakcji kupna-sprzedaży pomiędzy jednostkami zależnymi. Korekty konsolidacyjne w zakresie przychodów i kosztów finansowych dotyczą odsetek od pożyczki udzielonej pomiędzy jednostkami

zależnymi oraz kosztów odsetek od obligacji emitowanych przez jednostkę dominującą, które zostały aktywowane w zapasach w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Pozycje wycenione, ujęte i zaprezentowane prawidłowo.

IV. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządzono zawiera kwoty niezgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej oraz, że spółka w sprawozdaniu finansowym nie dokonała kompletnych ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

V. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do zakresu informacji określonego przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 7 – na podstawie: sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat, sprawozdania z dochodów całkowitych, informacji dodatkowej i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

VI. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. Spółka w sprawozdaniu finansowym nie dokonała kompletnych ujawnień wymaganych przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

VII. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM

Zarząd jednostki dominującej sporządził pisemne sprawozdanie z działalności Grupy, którego informacje finansowe są zgodne z danymi opiniowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie to zawiera informacje wynikające z art. 49 ustawy o rachunkowości.

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

W wyniku zastosowanych procedur badania uzyskano potwierdzenie, iż w okresie badanym nie zostały w Spółce dominującej naruszone przepisy prawa, a także statutu Spółki.

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne operacje gospodarcze, udokumentowane po zakończeniu roku obrotowego, a dotyczące badanego okresu nie wystąpiły.

Po zakończeniu roku obrotowego wystąpiły następujące zdarzenia, dotyczące okresu po okresie badanym mogące mieć istotny wpływ na sytuację jednostki:

- W dniu 23 lutego 2010 r. Emitent nabył wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.
- Również w dniu 23 lutego br. Fundusz dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich, 9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustaloną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r

BBI Development NFI S.A.
Część szczegółowa

- W dniu 15 marca 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna pomiędzy spółką zależną Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA, Spółdzielnią Spożywców „Supersam”, Liebrecht & Wood Poland Sp. z o.o., L&W Investment Fund oraz Nowym Placem Unii SA. W umowie Strony ustaliły warunki na jakich zobowiązują się do wspólnego opracowania i realizacji Projektu polegającego na wybudowaniu budynku o przeznaczeniu handlowo – usługowym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Puławskiej 2. Grupa traktuje tę Umowę jako potwierdzenie zmiany sposobu użytkowania całego projektu developerskiego i rozważa zmianę klasyfikacji poniesionych nakładów inwestycyjnych oraz posiadanych praw wieczystego użytkowania z zapasów na nieruchomości inwestycyjne, po spełnieniu odpowiednich kryteriów formalnych.
- W dniu 1 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS podniesienie kapitału spółki zależnej Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA poprzez emisję 850 tysięcy akcji zwykłych serii F o cenie nominalnej 1 zł za akcję i cenie emisyjnej 10 zł za akcję. Emisja została w całości objęta przez Fundusz.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma PKF Audyt Sp. z o.o. nie sporządzała w 2009 roku raportów cząstkowych dla Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., natomiast umowa o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawiera dodatkowych zagadnień, które wymagałyby sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. W trakcie badania korzystaliśmy z wyników prac następujących niezależnych specjalistów, w zakresie wycen majątków posiadanych przez Spółki zależne:
 - Rzeczoznawca majątkowy Waldemar Siupik
 - Knight Frank Sp. z o.o.
 - PWC Polska Sp. z o.o.
 - Talarczyk i Scheller Nieruchomości
 - Polish Properties Sp. z o.o.
 - ESTIMA Wycena nieruchomości
3. Ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Niniejszy raport zawiera 21 stron, kolejno numerowanych oraz parafowanych przez biegłego rewidenta.


Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

