



**Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego**

**BBI Development
Narodowy Fundusz Inwestycyjny
Spółka Akcyjna
w Warszawie**

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 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	7
I.	ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
II.	ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	9
III.	ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	9
IV.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI	10
V.	OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI	11
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
I.	PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH	14
II.	ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
II.1.	Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej	14
II.2.	Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej	15
II.3.	Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym	15
II.4.	Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	15
II.5.	Informacja dodatkowa	16
II.6.	Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym	16
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	16
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	16
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	16

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

- Badanie dotyczy BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna w Warszawie powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3890/94 z dnia 15.12.1994 r. Spółka powstała 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 kwietnia 2010 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Spółka posiada:

- kapitał zakładowy
- pozostałe kapitały własne

46 031 tys. zł,

154 079 tys. zł.

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

Akcyonariusze	Ilość akcji w tys. szt.	Ilość głosów w tys.	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.

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna
Część ogólna

- Badana Spółka wg stanu na koniec badanego okresu:
 - jest spółką zależną od BB Investment S.A., która jako jednostka dominująca posiada 23% udziału w kapitale i 23% w prawach głosu,
 - jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. w skład której, oprócz niej samej wchodzi następujące spółki zależne i współzależne:
 - o Realty Management Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 2 Management Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 4 Management Sp. z o.o., w której posiada 100% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 3 S.K., w której posiada 99,453% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 4 S.K., w której posiada 99,6667% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 5 S.K., w której posiada 99,7984% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 6 S.K., w której posiada 99,8176% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 8 S.K., w której posiada 99,9931% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 9 S.K., w której posiada 99,9833% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 10 S.K., w której posiada 64,9950% udziału w kapitale i w prawach głosu;
 - o Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 1 S.K.A., w której posiada 37,8004%

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi również Nowy Plac Unii S.A., który 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.

- Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
 - 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.
- Badana Spółka:
 - posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **010956222**
 - przeważający rodzaj działalności posiada symbol **PKD** -
 - jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie **NIP** - **5261022256**
- Na dzień wydania opinii organem kierującym jednostką 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 SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Roczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development NFI S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały wprowadzone ze skutkiem od 1 stycznia 2007 r.
- Przedmiotem badania było 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 własnych 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 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 udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.”

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

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- 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 następującymi zastrzeżeniami:

„Cztery spółki zależne, wykazały na dzień 31 grudnia 2008 roku zobowiązania z tytułu krótkoterminowych 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 wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów ze środków własnych jest ograniczona. Jak szerzej przedstawiono w nocie 44, 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 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 sprawozdanie finansowe rozumiane jako całość.

Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości aktywów, wykorzystując wyceny majątku będącego w posiadaniu spółek zależnych dokonane w kwietniu 2009 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i na ich podstawie uznał, że na dzień bilansowy nie występuje konieczność rozpoznania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie naszego przeglądu powyższych wycen oraz biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółki zależne: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna oraz 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 12 dodatkowych not objaśniających do załączonego sprawozdania finansowego, Fundusz 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 2009 lub 2010 roku.”

- Sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 lipca 2009 r., które postanowiło przekazać zysk Spółki wykazany za rok obrotowy 2008 w kwocie 2.588 tys. zł w całości na kapitał zapasowy.
- Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za 2008 r. zostało:
 - złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 sierpnia 2009 r.
 - ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 723 z dnia 16 kwietnia 2010 r.
- Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2008 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu. Stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o rachunkowości wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów ujęto w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.
- Spółka jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej sporządziła również, pod datą 31 grudnia 2009 r. skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską. W celu zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki jako jednostki dominującej jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać w powiązaniu ze sprawozdaniem skonsolidowanym.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE 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 w dniu 30 kwietnia 2010 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości 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 sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. POZOSTAŁE INFORMACJE

- Nie stanowiło 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 nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- 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 sprawozdania z sytuacji finansowej – w stosunku do sumy sprawozdania z sytuacji finansowej;
 - 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,
 - w odniesieniu do pozycji pozostałych dochodów całkowitych – w stosunku do sumy dochodów całkowitych.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		Stan na			Struktura			Zmiana (BZ - BO) BO
		31.12.2007 r.	31.12.2008 r. (BO)	31.12.2009 r. (BZ)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	
A.	AKTYWA TRWAŁE	108 151,00	166 564,00	156 765,00	60,9%	86,2%	73,5%	-5,9%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	649,00	572,00	346,00	0,4%	0,3%	0,2%	-39,5%
II.	Wartości niematerialne	15,00	27,00	40,00	0,0%	0,0%	0,0%	48,1%
III.	Nieruchomości inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	106 704,00	141 907,00	155 691,00	60,1%	73,5%	73,0%	9,7%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Pozostałe aktywa finansowe	0,00	23 945,00	688,00	0,0%	12,4%	0,3%	-97,1%
VII.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	783,00	113,00	0,00	0,4%	0,1%	0,0%	-100,0%
VIII.	Pozostałe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
B.	AKTYWA OBROTOWE	69 379,00	26 565,00	56 480,00	39,1%	13,8%	26,5%	112,6%
I.	Zapasy i zaliczki na zapasy	254,00	318,00	0,00	0,1%	0,2%	0,0%	-100,0%
II.	Należności handlowe	218,00	435,00	180,00	0,1%	0,2%	0,1%	-58,6%
III.	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe należności	17 873,00	9 480,00	8 832,00	10,1%	4,9%	4,1%	-6,8%
V.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VI.	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
VII.	Pozostałe aktywa finansowe	16 423,00	14 496,00	46 261,00	9,3%	7,5%	21,7%	219,1%
VIII.	Rozliczenia międzyokresowe	129,00	109,00	86,00	0,1%	0,1%	0,0%	-21,1%
IX.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 482,00	1 727,00	1 121,00	19,4%	0,9%	0,5%	-35,1%
X.	Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
	AKTYWA RAZEM	177 530,00	193 129,00	213 245,00	100,0%	100,0%	100,0%	10,4%

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna
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	134 717,00	141 716,00	200 110,00	75,9%	73,4%	93,8%	41,2%
I.	Kapitał zakładowy	24 574,00	25 802,00	46 031,00	13,8%	13,4%	21,6%	78,4%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	76 760,00	79 943,00	124 503,00	43,2%	41,4%	58,4%	55,7%
III.	Akcje własne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe kapitały	109 455,00	109 178,00	111 766,00	61,7%	56,5%	52,4%	2,4%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-75 795,00	-75 795,00	-75 795,00	-42,7%	-39,2%	-35,5%	0,0%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	-277,00	2 588,00	-6 395,00	-0,2%	1,3%	-3,0%	-347,1%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	40 870,00	38 967,00	899,00	23,0%	20,2%	0,4%	-97,7%
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 870,00	38 967,00	0,00	21,9%	20,2%	0,0%	-100,0%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	2 000,00	0,00	0,00	1,1%	0,0%	0,0%	x
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	899,00	0,0%	0,0%	0,4%	x
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne							
VI.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	1 943,00	12 446,00	12 236,00	1,1%	6,4%	5,7%	-1,7%
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	8 385,00	0,00	0,0%	4,3%	0,0%	-100,0%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	790,00	954,00	11 119,00	0,4%	0,5%	5,2%	1065,5%
III.	Zobowiązania handlowe	370,00	491,00	229,00	0,2%	0,3%	0,1%	-53,4%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Pozostałe zobowiązania	250,00	2 500,00	98,00	0,1%	1,3%	0,0%	-96,1%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	215,00	0,0%	0,0%	0,1%	x
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	426,00	0,00	525,00	0,2%	0,0%	0,2%	x
VIII.	Pozostałe rezerwy	107,00	116,00	50,00	0,1%	0,1%	0,0%	-56,9%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
PASYWA RAZEM		177 530,00	193 129,00	213 245,00	100,0%	100,0%	100,0%	10,4%

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna
Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

poz.	Wyszczególnienie	Za okres 01.01. - 31.12.			Struktura			Zmiana
		2007 r.	2008 r. (OU)	2009 r. (OB)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(OB - OU) OU
A.	Przychody operacyjne	5 793,00	12 023,00	3 480,00	83,4%	94,5%	90,0%	-71,1%
I.	Zarządzanie projektami	0,00	322,00	615,00	0,0%	2,5%	15,9%	91,0%
II.	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 250,00	3 683,00	2 865,00	61,2%	29,0%	74,1%	-22,2%
III.	Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	1 543,00	8 018,00	0,00	22,2%	63,0%	0,0%	-100,0%
B.	Koszty operacyjne	4 744,00	5 056,00	4 558,00	66,6%	53,5%	49,3%	-9,8%
I.	Amortyzacja	183,00	225,00	151,00	2,6%	2,4%	1,6%	-32,9%
II.	Zużycie materiałów i energii	65,00	108,00	138,00	0,9%	1,1%	1,5%	27,8%
III.	Usługi obce	1 189,00	1 326,00	1 243,00	16,7%	14,0%	13,4%	-6,3%
IV.	Podatki i opłaty	1 117,00	337,00	134,00	15,7%	3,6%	1,4%	-60,2%
V.	Wynagrodzenia	1 792,00	2 360,00	2 434,00	25,1%	24,9%	26,3%	3,1%
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	107,00	261,00	260,00	1,5%	2,8%	2,8%	-0,4%
VII.	Pozostałe koszty operacyjne	291,00	439,00	198,00	4,1%	4,6%	2,1%	-54,9%
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 049,00	6 967,00	-1 078,00	-378,7%	269,2%	16,9%	-115,5%
I.	Pozostałe przychody operacyjne	423,00	336,00	313,00	6,1%	2,6%	8,1%	-6,8%
III.	Pozostałe koszty operacyjne	263,00	399,00	630,00	3,7%	4,2%	6,8%	57,9%
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 209,00	6 904,00	-1 395,00	-436,5%	266,8%	21,8%	-120,2%
I.	Przychody finansowe	726,00	358,00	74,00	10,5%	2,8%	1,9%	-79,3%
II.	Koszty finansowe	2 120,00	4 004,00	4 062,00	29,7%	42,3%	43,9%	1,4%
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-185,00	3 258,00	-5 383,00	66,8%	125,9%	84,2%	-265,2%
	Podatek dochodowy	92,00	670,00	1 012,00	-33,2%	25,9%	-15,8%	51,0%
F.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-277,00	2 588,00	-6 395,00	100,0%	100,0%	100,0%	-347,1%
G.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
H.	Zysk (strata) netto	-277,00	2 588,00	-6 395,00	100,0%	100,0%	100,0%	-347,1%

III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

I.	Zysk (strata) netto	-277,00	2 588,00	-6 395,00	100,0%	100,0%	100,0%	-347,1%
II.	Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Suma całkowitych dochodów	-277,00	2 588,00	-6 395,00	100,0%	100,0%	100,0%	-347,1%

IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

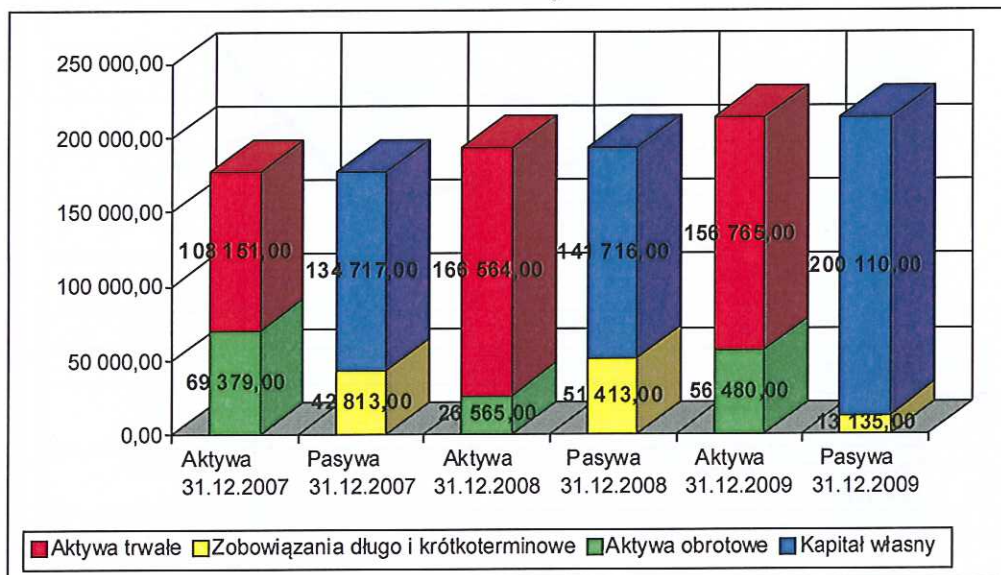
Wyszczególnienie	j.m.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>				
Suma bilansowa	tys. zł.	177 530,00	193 129,00	213 245,00
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	-277,00	2 588,00	-6 395,00
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	5 793,00	12 023,00	3 480,00
Kapitał stały	tys. zł.	175 587,00	180 683,00	201 009,00
Wskaźnik struktury aktywów	%	155,9	627,0	277,6
Wskaźnik struktury pasywów (źródło finansowania)	%	314,7	275,6	1523,5
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	124,6	85,1	127,6
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	162,4	108,5	128,2
<i>Wskaźniki płynności</i>				
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)	49,2	2,2	4,9
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	49,0	2,1	4,9
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania	24,5	0,1	0,1
<i>Wskaźniki rentowności</i>				
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	-0,2	1,4	-3,1
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	-0,2	1,9	-3,7
Rentowność sprzedaży	(wynik na sprzedaży / przychody ze sprzedaży) *100	18,1	57,9	-31,0
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	24,1	26,6	6,2
<i>Wskaźniki efektywności</i>				
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan rzeczowych aktywów trwałych	8,9	19,7	7,6
Wskaźnik rotacji majątku obrotowego	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych	0,1	0,3	0,1
Szybkość obrotu zapasów	(przec. Zapasy *) / koszty operacyjne	19,5	20,6	12,7
Szybkość obrotu należności handlowych	(przec. należności handlowych *) / przychody ze sprzedaży	13,7	9,9	32,3
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych	(przec. zobowiązania handlowe i pozostałe *) / koszty operacyjne	28,5	31,1	28,8

V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

DYNAMIKA I STRUKTURA

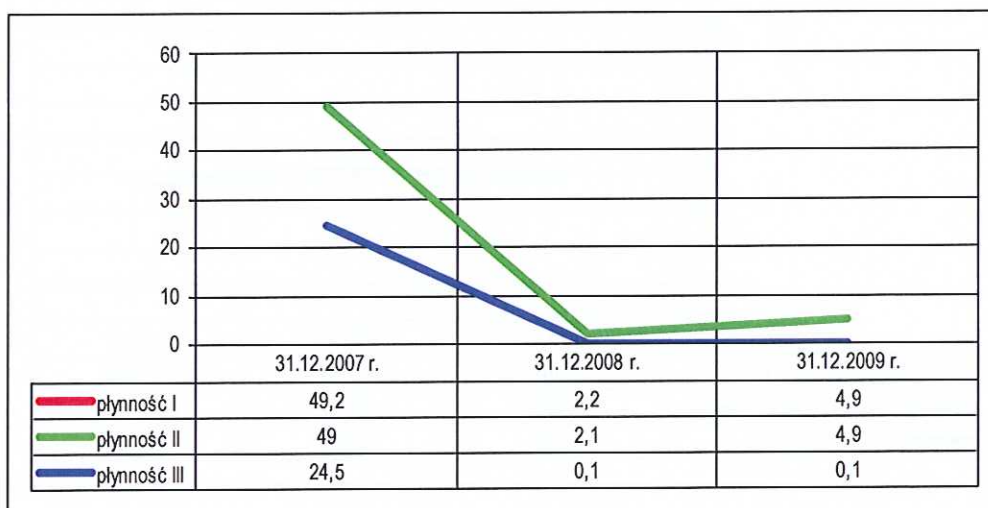
Wartości w tys. zł.



Suma bilansowa badanej jednostki zamknęła się w 2009 r. kwotą 213 245 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się o 10,4%. W strukturze aktywów pozycją dominującą są Inwestycje w jednostkach podporządkowanych stanowiące 73% sumy bilansowej, które znajdują się na podobnym poziomie jak w roku 2008 r.

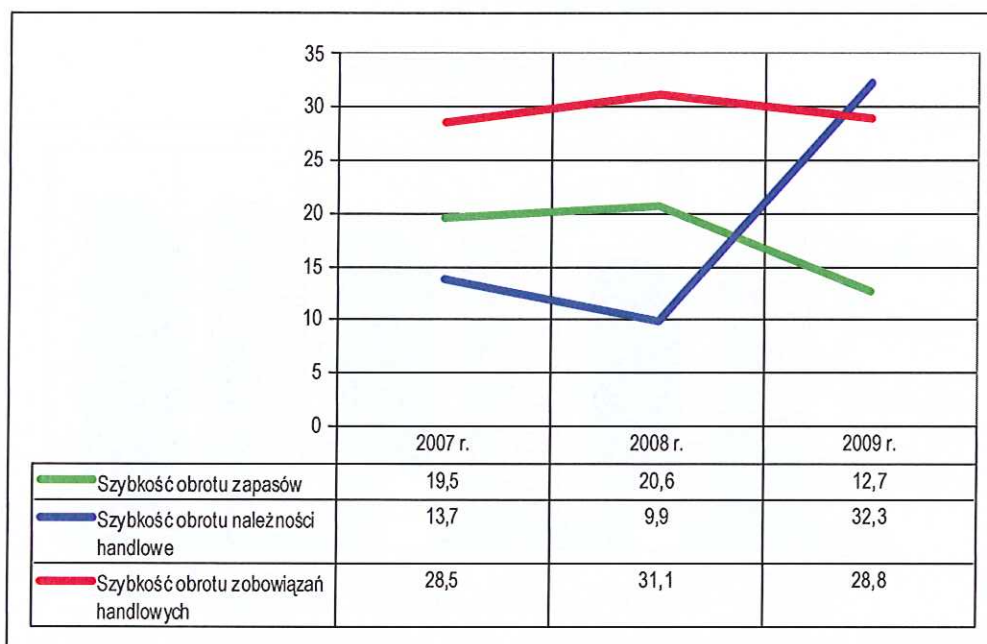
Po stronie pasywów na koniec roku 2009 kapitały własne stanowiły 93,8% sumy bilansowej. Wartość kapitałów własnych na koniec badanego okresu była o 41,2% wyższa niż na koniec 2008 r. Zmiana związana była z częściowym rozliczeniem emisji akcji H oraz emisją akcji serii I, które zwiększyły kapitał zakładowy o 20.229 tys. zł i kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej o 44 560 tys. zł.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



Wskaźniki płynności znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

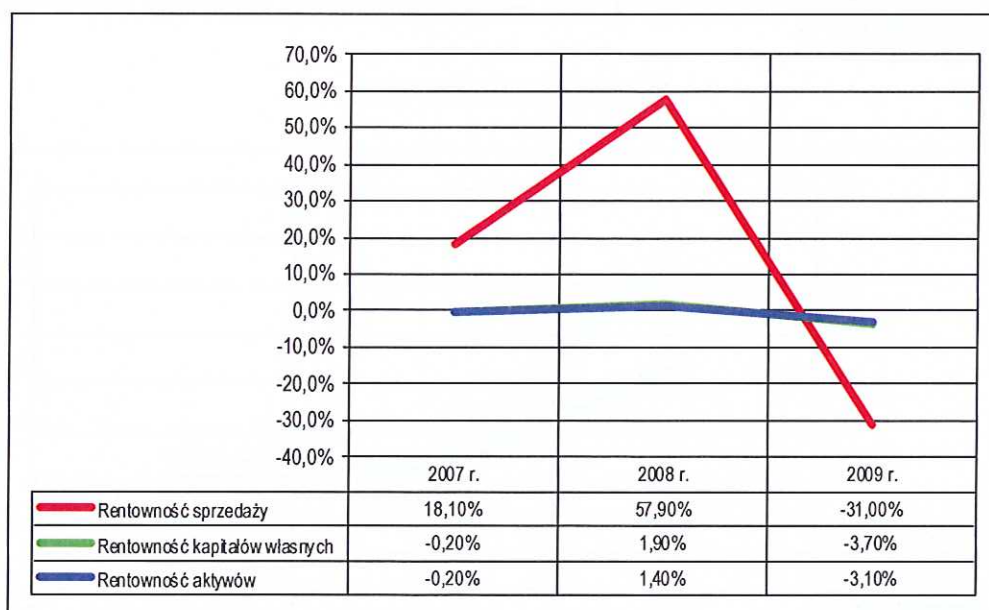
WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI
w dniach



Zarówno wskaźniki obrotu zapasów jak i zobowiązań handlowych uległy poprawie w stosunku do roku ubiegłego. Natomiast wydłużyła się ściągalność należności średnio z 10 do 32 dni w 2009 roku.

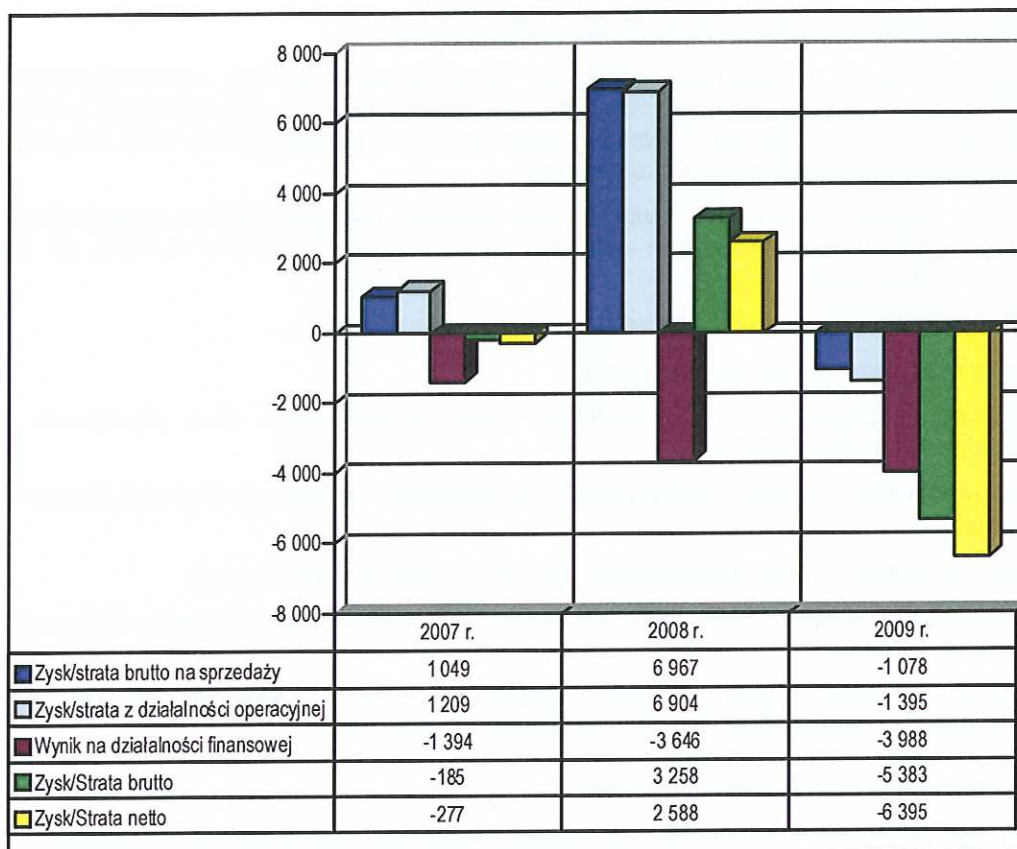
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



Ponieważ na wszystkich poziomach działalności Spółka wykazuje straty, wszystkie wskaźniki rentowności są ujemne. Największy spadek wykazuje wskaźnik rentowności sprzedaży z 57,9% w roku ubiegłym do (-) 31% w roku badanym.

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.

Znaczna strata na działalności finansowej związana jest z ponoszeniem kosztów finansowych z tytułu odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 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, oraz informacje przedstawione przez Zarząd w punkcie II oraz notcie 58 Informacji dodatkowej stwierdzono, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działania w roku następnym po roku badanym.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego SAGE Symfonia Finanse i Księgowość Forte 2009.b. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy, w tym również zakładowy plan kont. Nie przedstawiono nam uchwały organu uprawnionego do zatwierdzenia ww. dokumentacji.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

Spółka nie przedstawiła dowodów na przeprowadzenie inwentaryzacji rzeczowych aktywów trwałych w ustawowym terminie, w związku z tym nie możemy potwierdzić istnienia tych składników aktywów.

II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

II.1. INFORMACJE O WYBRANYCH, ISTOTNYCH POZYCJACH SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów 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. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

Pozycja inwestycji w jednostkach podporządkowanych obejmuje posiadane udziały w jedenastu jednostkach zależnych oraz jednej jednostce współkontrolowanej. Udziały są wyceniane według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W badanym okresie nastąpiło zwiększenie pozycji o 9,7%, co wynika z objęcia kapitału w spółkach zależnych Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA i Realty 4 Management Sp. z o.o. oraz obniżenia kapitału w Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK i utworzenia odpisu aktualizującego na udziały posiadane w Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK. Na wycenę inwestycji w jednostkach podporządkowanych mogą mieć wpływ kwestie opisane w opinii.

2. Pozostałe należności

Pozostałe należności wynoszą 8.831,8 tys. zł i stanowią 4,1% sumy bilansowej. Na powyższą kwotę składają się w przeważającej mierze przejęte przez jednostkę w drodze cesji wierzytelności od

spółek zależnych. Do wartości pozycji zaliczają się także należności budżetowe w kwocie netto 128 tys. zł oraz należności z tyt. rozrachunków z pracownikami o wartości 17,5 tys. zł.

3. Pozostałe aktywa finansowe

Pozostałe aktywa finansowe obejmują udzielone przez jednostkę pożyczki oraz wierzytelności utrzymywane do terminu wymagalności. Pozostałe aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej i są prezentowane w sprawozdaniu w podziale na aktywa długoterminowe i aktywa krótkoterminowe. Na każdy dzień bilansowy jednostka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

4. Kapitał zakładowy

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2009 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 z akcjonariuszem 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 podstawowego 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 związana 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 podstawowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

5. Pozostałe zobowiązania finansowe

Na pozostałe zobowiązania jednostki składają się zobowiązania z tyt. wyemitowanych przez Spółkę obligacji. Wartość pozycji na dzień 31.12.2009 r. w stosunku do roku poprzedniego istotnie wzrosła (o 1065,5%) i wynosi 11.18.867,40 zł, z czego wartość 10.850.000 zł stanowi łączna kwota kapitału z trzech transz emisji, natomiast 268.867,40 zł. stanowią odsetki od powyższego zobowiązania.

II.2. INFORMACJE O WYBRANYCH POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

II.3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 1, przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

II.4. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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.

II.5. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione przez Spółkę, w istotnych aspektach, zgodnie z wytycznymi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości nr 1 oraz wymogami dotyczącymi ujawnień zawartych w poszczególnych Standardach.

II.6. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM

Zarząd sporządził pisemne sprawozdanie z działalności spółki, którego informacje finansowe są zgodne z danymi opiniowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie to zawiera informacje wynikające z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim.

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

W wyniku zastosowanych procedur badania nie stwierdziliśmy naruszenia przepisów prawa, a także statutu Spółki.

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

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. Spółka nabyła 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. Spółka dokonała, 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.
- 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.
- W dniu 1 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS podniesienie kapitału spółki zależnej Realty 2 Management Sp. z o.o. 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 BBI Development NFI S.A., natomiast umowa o badanie 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 sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
5. Niniejszy raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych, 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

