



**Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego
sprawozdania finansowego**

**Grupy kapitałowej
BBI Development NFI Spółka Akcyjna
w Warszawie**

za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

Warszawa, kwiecień 2011 r.

ES

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.	ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	12
IV.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
V.	OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI	14
C.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	18
I.	POPRAWNOŚĆ PRZYJĘTYCH ZASAD KONSOLIDACJI I DOKUMENTACJI KONSOLIDACYJNEJ	18
II.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	18
III.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	18
IV.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	18
V.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	19
VI.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ	19
VII.	PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM	19
D.	INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA	19
E.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	19
F.	PODSUMOWANIE BADANIA	20

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 Spółki miała miejsce 27.10.2010 r. aktem notarialnym Rep. A Nr 72296/2010.

- W dniu 03.08.2001 roku Spółka dominująca wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033065.

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

Akcje Spółki dominującej znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 28 kwietnia 2011 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Grupa posiada:

- kapitał zakładowy
- pozostałe kapitały własne

52 308 tys. zł,

193 663 tys. zł.

W jednostce dominującej występuje następująca struktura własności według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r.:

Akcjonariusze/Udziałowcy	Ilość akcji/udziałów w szt.	Ilość głosów	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
BB Investment S.A.	100 582 446	19,23%	0,10	19,23%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	52 459 767	10,03%	0,10	10,03%
QUERCUS TFI S.A.	28 877 066	5,52%	0,10	5,52%
Pozostali	341 158 971	65,22%	0,10	65,22%
RAZEM	523 078 250	100,00%	x	100,00%

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 w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00000001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Podwyższenie kapitału wynikało z połączenia badanej jednostki ze spółką JUVENES Sp. z o.o. Powyższa zmiana wysokości kapitału zakładowego, jak i rejestracja połączenia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 maja 2010 r.

- Jednostka dominująca:
 - posiada nr statystyczny w systemie REGON - 010956222
 - przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD - 64.20.Z
 - jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie NIP - 5261022256
- Spółka BBI Development NFI S.A. jako jednostka dominująca wg stanu na koniec badanego okresu posiada następujące spółki zależne i współkontrolowane:

Nazwa Spółki	Bezpośredni i pośredni udział w kapitale (*)	Bezpośredni i pośredni udział w prawach głosu (*)
Realty 2 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	99,5027%	99,5027%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	96,7000%	96,7000%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	99,8357%	99,8357%

65

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	100%	100%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (**)	33,0000%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**)	2,3922%	2,3922%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (**)	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (***)	65,2173%	65,2173%

(*) dotyczy udziałów Grupy

(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną

(***) zmiana metody konsolidacji z pełnej na proporcjonalną z uwagi na zmianę charakteru powiązania z kontroli na współkontrolę

▪ **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 i współzależne wchodzące do konsolidacji:

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 4 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,

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,

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,

Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK

- 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,

Juvenes Projekt Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,

Juvenes Serwis Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność w zakresie architektury,
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,

Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.

- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane specjalistyczne,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnym lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność firm centralnych (head offices) doradztwo związane z zarządzaniem,

Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK

- 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 firm centralnych (head offices) doradztwo związane z zarządzaniem,

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,

Nowy Plac Unii S.A.

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

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

<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Funkcja</i>
Michał Skotnicki	Prezes Zarządu
Rafał Piotr Szczepański	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	Członek Zarządu
Krzysztof Jan Tyszkiewicz	Członek Zarządu

- W dniu 24 czerwca 2010 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Rafała Szczepańskiego na funkcję Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Krzysztofa Tyszkiewicza na Członka Zarządu badanej jednostki.
- Głównym księgowym jednostki dominującej jest Marcin Rzeszutkowski.
- Średnioroczne zatrudnienie w jednostce dominującej i w spółkach zależnych wynosi 43 osoby.

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 31.12.2010 roku:

Spółka	Suma bilansowa na 31.12.2010 r.	Wynik netto za okres 01.01.- 31.12.2010 r.	Podmiot uprawniony do badania i rodzaj opinii	Metoda konsolidacji
BBI Development NFI S.A. – jednostka dominująca	224 584	-30 889	PKF Audyt Sp. z o.o.; opinia bez zastrzeżeń	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o.	18	-14	Badane w ramach sprawozdania skonsolidowanego przez PKF Audyt Sp. z o.o.	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	18	-13		pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	14	-12		pełna

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	32 983	193		pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	8	-1 232		pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	66 532	862	PKF Audyt Sp. z o.o.; opinia bez zastrzeżeń	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	92 165	-999	Badane w ramach sprawozdania skonsolidowanego przez PKF Audyt Sp. z o.o.	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	85 821	-287		pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	1 646	-258		pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	4 263	669		pełna
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	36	-9		pełna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (33%)	7	-6		proporcjonalna
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (2,3922%)	996	-10		proporcjonalna
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA (37,8004%)	23 962	-128		proporcjonalna
Nowy Plac Unii SA (74,7905%)	105 262	-1 412	PKF Audyt Sp. z o.o.; opinia bez zastrzeżeń	proporcjonalna

Dane finansowe spółek konsolidowanych metodą proporcjonalną zostały podane w wartościach uwzględniających udział Grupy Kapitałowej.

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

Spółka	Suma bilansowa	Wynik netto
Podmiot dominujący	224 584	-30 889
Podmioty zależne	413 732	-2 656
RAZEM	638 316	-33 545
Korekty konsolidacyjne	-168 102	45 507
Suma sprawozdania skonsolidowanego	470 214	11 962

- Rodzaj zmiany zakresu jednostek objętych konsolidacją:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2009 roku obejmowało dodatkowo dane finansowe następujących jednostek zależnych:

Spółka	Powód wystąpienia zmian
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 S.K.A.	Spółki zostały sprzedane 6 października 2010 r.
Realty Management Sp. z o.o.	
Realty 5 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 S.K.A.	Spółki zostały sprzedane 23 grudnia 2010 r.
Realty 5 Management Sp. z o.o.	

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2010 roku obejmuje dodatkowo dane finansowe następujących jednostek zależnych:

Spółka	Powód wystąpienia zmian
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	Spółki nabyte w wyniku połączenia dn. 10 maja 2010 r. z Juvenes Sp. z o.o.
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. (*)	Spółka powstała 18 czerwca 2010 r. na podstawie aktu notarialnego rep. A. 44883/2010
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (*)	Spółka powstała 28 czerwca 2010 r. na podstawie aktu notarialnego rep. A 45934/2010

(*) Spółki objęte konsolidacją proporcjonalną.

Ponadto Grupa zmieniła w 2010 r. metodę konsolidacji spółki NPU S.A. z pełnej na proporcjonalną z uwagi na zmianę charakteru powiązania z kontroli na współkontrolę.

- Począwszy od 1 stycznia 2007 roku, na mocy art. 55 ustawy o rachunkowości jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg zasad wynikających z MSSF, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.
- Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii.
- Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

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

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., zostało zbadane przez PKF Audyt Sp. z o.o. i uzyskało opinię z następującymi zastrzeżeniami:

„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 developerskich 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 Developerski 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.”

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI S.A.
Część ogólna

- Sprawozdanie finansowe za 2009 r. zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development NFI S.A. w dniu 27 października 2010 r.
- Zatwierdzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2009 r. zostało:
 - złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4.11.2010 r.,
 - ogłoszone w Monitorze Polskim B nr 705 z dnia 16.03.2011 r.

IV. DANE IDENTYFIKUJĄCE PODMIOT UPRAWNIONY PRZEPROWADZAJĄCY BADANIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- Uchwałą Rady Nadzorczej BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna z dnia 24.06.2010 r. Spółka PKF Audyt Sp. z o.o. została powołana do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r., umowa o badanie została zawarta dnia 23.07.2010 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 Pani Eliza Słaby, kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów wykonujących zawód pod numerem 11244.
- 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 14.03.2011 r. do 29.04.2011 r. (z przerwami).

V. OŚWIADCZENIA JEDNOSTKI I DOSTĘPNOŚĆ DANYCH

- Zarząd Spółki dominującej w dniu 29 kwietnia 2011 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2010 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 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 01.01.2008 do 31.12.2008 r.,
 - od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.,
 - od 01.01.2010 do 31.12.2010 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w skonsolidowanych 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 skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – w stosunku do sumy sprawozdania z sytuacji finansowej;
 - w odniesieniu do pozycji przychodowych skonsolidowanego rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
 - w odniesieniu do pozycji kosztowych skonsolidowanego 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 skonsolidowanych dochodów całkowitych – w stosunku do sumy dochodów całkowitych.

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

AKTYWA		Stan na			Struktura			Zmiana (BZ - BO) BO
		31.12.2008 r.	31.12.2009 r. (BO)	31.12.2010 r. (BZ)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	
A.	AKTYWA TRWAŁE	154 090	6 595	160 735	37,1%	1,5%	34,2%	2337,2%
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	612	392	408	0,1%	0,1%	0,1%	4,1%
II.	Wartości niematerialne	33	45	84	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%
III.	Wartość firmy	0	0	23 975	0,0%	0,0%	5,1%	x
IV.	Nieruchomości inwestycyjne	0	0	129 453	0,0%	0,0%	27,5%	x
V.	Pozostałe aktywa finansowe	11 126	13	194	2,7%	0,0%	0,0%	1392,3%
VI.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	113	237	231	0,0%	0,1%	0,0%	-2,5%
VII.	Pozostałe aktywa trwałe	142 206	5 908	6 390	34,2%	1,4%	1,4%	8,2%
B.	AKTYWA OBROTOWE	261 385	420 277	309 479	62,9%	98,5%	65,8%	-26,4%
I.	Zapasy	232 720	394 149	230 344	56,0%	92,3%	49,0%	-41,6%
II.	Należności handlowe	427	1 130	736	0,1%	0,3%	0,2%	-34,9%
III.	Pozostałe należności	21 267	885	41 913	5,1%	0,2%	8,9%	4635,9%
IV.	Pozostałe aktywa finansowe	2 611	15 969	18 032	0,6%	3,7%	3,8%	12,9%
V.	Rozliczenia międzyokresowe	176	117	285	0,0%	0,0%	0,1%	143,6%
VI.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 184	8 027	18 169	1,0%	1,9%	3,9%	126,3%
AKTYWA RAZEM		415 475	426 872	470 214	100,0%	100,0%	100,0%	10,2%

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

PASYWA		Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2008 r.	31.12.2009 r. (BO)	31.12.2010 r. (BZ)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	(BZ - BO) BO
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	151 852	208 054	244 504	36,5%	48,7%	52,0%	17,5%
	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	140 190	196 135	233 838	33,7%	45,9%	49,7%	19,2%
I.	Kapitał zakładowy	25 802	46 031	52 308	6,2%	10,8%	11,1%	13,6%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	79 943	124 503	143 269	19,2%	29,2%	30,5%	15,1%
III.	Pozostałe kapitały	109 178	112 095	103 035	26,3%	26,3%	21,9%	-8,1%
IV.	Niepodzielony wynik finansowy	-76 139	-77 434	-76 736	-18,3%	-18,1%	-16,3%	-0,9%
V.	Wynik finansowy bieżącego okresu	1 406	-9 060	11 962	0,3%	-2,1%	2,5%	-232,0%
	Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych	11 662	11 919	10 666	2,8%	2,8%	2,3%	-10,5%
B.	ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE	189 605	67 127	70 051	45,6%	15,7%	14,9%	4,4%
I.	Kredyty i pożyczki	73 764	10 298	34 828	17,8%	2,4%	7,4%	238,2%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 967	0	16 500	9,4%	0,0%	3,5%	x
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	76 874	55 930	6 417	18,5%	13,1%	1,4%	-88,5%
IV.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	899	12 306	0,0%	0,2%	2,6%	1268,9%
C.	ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	74 018	151 691	155 659	17,8%	35,5%	33,1%	2,6%
I.	Kredyty i pożyczki	63 905	124 299	41 124	15,4%	29,1%	8,7%	-66,9%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	954	11 119	9 942	0,2%	2,6%	2,1%	-10,6%
III.	Zobowiązania handlowe	8 661	3 718	6 771	2,1%	0,9%	1,4%	82,2%
V.	Pozostałe zobowiązania	316	576	55 223	0,1%	0,1%	11,7%	9487,3%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	11 191	41 390	0,0%	2,6%	8,8%	269,9%
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0	525	716	0,0%	0,1%	0,2%	36,4%
VIII.	Pozostałe rezerwy	182	264	493	0,0%	0,1%	0,1%	86,7%
	PASYWA RAZEM	415 475	426 872	470 214	100,0%	100,0%	100,0%	10,2%

Grupa Kapitałowa 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 (OB - OU) OU
		01.01. - 31.12. 2008 r.	01.01. - 31.12. 2009 r. (OU)	01.01. - 31.12. 2010 r. (OB)	2008 r.	2009 r.	2010 r.	
A.	Przychody ze sprzedaży	11 317	990	67 131	85,1%	41,0%	94,1%	6680,9%
I.	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	3 299	990	629	24,8%	41,0%	0,9%	-36,5%
II.	Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	0	990	1 581	0,0%	41,0%	2,2%	59,7%
III.	Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	61 806	0,0%	0,0%	86,6%	x
IV.	Zrealizowane zyski z inwestycji	8 018	0	0	60,3%	0,0%	0,0%	x
V.	Przychody ze sprzedaży wyrobów	0	0	3 115	0,0%	0,0%	4,4%	x
B.	Koszty operacyjne	10 459	7 677	16 394	91,9%	72,1%	34,2%	113,5%
I.	Amortyzacja	235	164	154	2,1%	1,5%	0,3%	-6,1%
II.	Zużycie materiałów i energii	615	512	988	5,4%	4,8%	2,1%	93,0%
III.	Usługi obce	2 709	2 898	5 575	23,8%	27,2%	11,6%	92,4%
IV.	Podatki i opłaty	1 511	490	190	13,3%	4,6%	0,4%	-61,2%
V.	Wynagrodzenia	2 743	2 786	4 950	24,1%	26,2%	10,3%	77,7%
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	261	286	497	2,3%	2,7%	1,0%	73,8%
VII.	Pozostałe koszty operacyjne	2 385	541	1 690	21,0%	5,1%	3,5%	212,4%
VIII.	Wartość sprzedanych wyrobów	0	0	2 350	0,0%	0,0%	4,9%	x
C.	Zysk (strata) brutto na sprzedaży	858	-6 687	50 737	68,1%	74,2%	424,2%	858,7%
I.	Pozostałe przychody operacyjne	874	1 303	3 219	6,6%	54,0%	4,5%	147,0%
VI.	Pozostałe koszty operacyjne	635	2 486	25 605	5,6%	23,3%	53,5%	930,0%
D.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	1 097	-7 870	28 351	87,1%	87,3%	237,0%	460,2%
	Przychody finansowe	1 114	120	1 006	8,4%	5,0%	1,4%	738,3%
	Koszty finansowe	281	485	5 895	2,5%	4,6%	12,3%	1 115,5%
E.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 930	-8 235	23 462	153,2%	91,4%	196,1%	384,9%
	Podatek dochodowy	670	775	11 500	53,2%	-8,6%	96,1%	1383,9%
F.	Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 260	-9 010	11 962	100,0%	100,0%	100,0%	232,8%
G.	Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	x
H.	Zysk (strata) przypisna akcjonariuszom mniejszościowym	-146	-50	0	-11,6%	0,6%	0,0%	-100,0%
I.	Zysk (strata) netto	1 260	-9 010	11 962	100,0%	100,0%	100,0%	232,8%
J.	Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
K.	Suma całkowitych dochodów	1 260	-9 010	11 962	100,0%	100,0%	100,0%	232,8%

III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

I.	Zysk (strata) netto	1 260	-9 010	11 962	100,0%	100,0%	100,0%	232,8%
II.	Pozostałe całkowite dochody	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
III.	Suma całkowitych dochodów	1 260	-9 010	11 962	100,0%	100,0%	100,0%	232,8%

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

IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

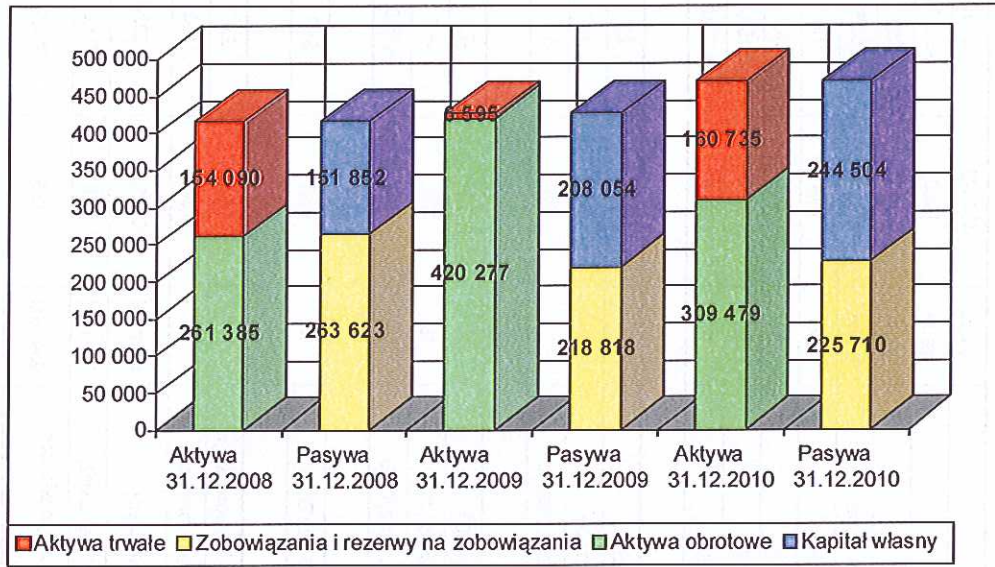
Wyszczególnienie	j.m.	2008 r.	2009 r.	2010 r.
<i>Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury</i>				
Suma bilansowa	tys. zł.	415 475	426 872	470 214
Wynik netto (+/-)	tys. zł.	1 260	-9 010	11 962
Przychody ze sprzedaży	tys. zł.	11 317	990	67 131
Kapitał stały	tys. zł.	341 457	275 181	314 555
Wskaźnik struktury aktywów	%	59,0	1,6	51,9
Wskaźnik struktury pasywów (źródła finansowania)	%	57,6	95,1	108,3
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	%	98,5	3 154,7	152,1
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem stałym	%	221,6	4 172,6	195,7
<i>Wskaźniki płynności</i>				
Wskaźnik płynności I	(aktywa obrotowe / bieżące zobowiązania)	3,5	2,8	2,0
Wskaźnik płynności II	((aktywa obrotowe - zapasy) / bieżące zobow.)	0,4	0,2	0,5
Wskaźnik płynności III	(środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / bieżące zobowiązania	0,1	0,1	0,1
<i>Wskaźniki rentowności</i>				
Rentowność aktywów (ROA)	(wynik netto / przeciętny stan aktywów) *100	0,3	-2,1	2,7
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	(wynik netto / przeciętny stan kapitałów własnych) *100	0,8	-5,0	5,3
Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów	(wynik brutto na sprzedaż / przychody ze sprzedaży) *100	7,6	-675,5	75,6
<i>Wskaźniki zadłużenia</i>				
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100 (bez ZFŚS)	63,5	51,3	48,0
<i>Wskaźniki efektywności</i>				
Wskaźnik rotacji środków trwałych	przychody ze sprzedaży / średni stan rzeczowych aktywów trwałych	18,5	2,0	167,8
Wskaźnik rotacji aktywów obrotowych	przychody ze sprzedaży / średni stan aktywów obrotowych	0,043	0,003	0,184
Szybkość obrotu zapasów	(przec. zapasy*) / koszty działalności operacyjnej	8 121,5	14 902,1	6 951,9
Szybkość obrotu należności handlowych	(przec. należności handlowych*) / przychody ze sprzedaży	13,8	287,0	5,1
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych i pozostałych	(przec. Zobowiązania handlowe i pozostałe*) / koszty działalności operacyjnej	313,3	315,5	737,9

V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

DYNAMIKA I STRUKTURA

Wartości w tys. zł.



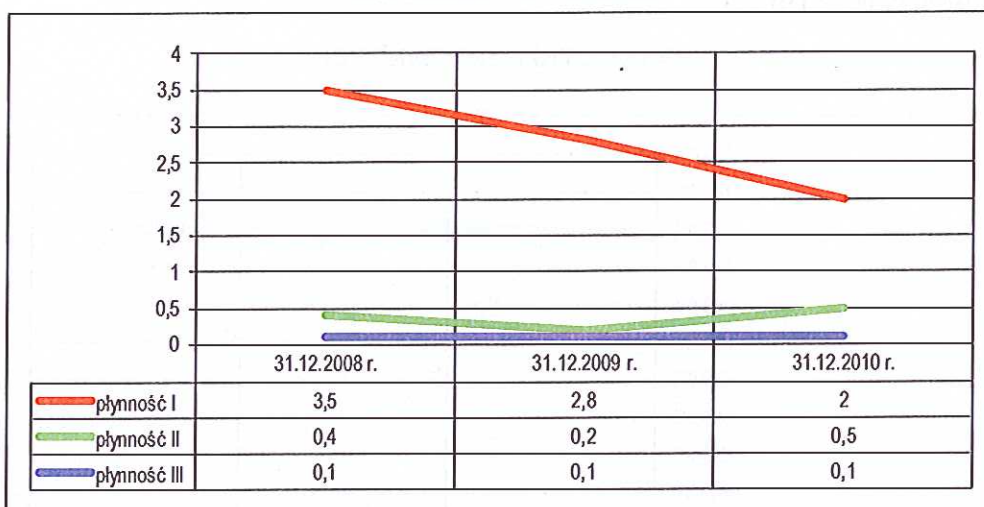
Suma bilansowa badanej Grupy Kapitałowej zamknęła się w 2010 r. kwotą 470 214 tys. zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się o 10,2%. W strukturze aktywów pozycją dominującą są zapasy stanowiące 49,0% sumy bilansowej. W stosunku do roku ubiegłego spadły one o 41,6% z powodu sprzedaży 2 projektów developerskich oraz przekwalifikowania inwestycji Supersam z pozycji zapasów do inwestycji w nieruchomości na skutek zmiany jej przeznaczenia dokonanej w 2010 r. Ponadto znaczącą pozycją w aktywach są nieruchomości inwestycyjne wyceniane w wartości godziwej w wysokości 129 453 tys. zł, stanowiące 27,5% sumy aktywów.

W związku z istotnym wzrostem aktywów trwałych w badanym okresie wskaźniki pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym i obcym uległy znacznemu obniżeniu, niemniej kształtują się one w dalszym ciągu na zadowalającym poziomie.

Po stronie pasywów na koniec roku 2010 kapitały własne stanowiły 52,0% sumy bilansowej. Wartość kapitałów własnych na 31.12.2010 r. była o 17,5% wyższa niż na 31.12.2009 r. Zmiana związana była m. in. z podwyższeniem kapitału akcyjnego o 6 277 tys. zł w związku z rejestracją połączenia ze spółką JUVENES Sp. z o.o. w 2010 r.

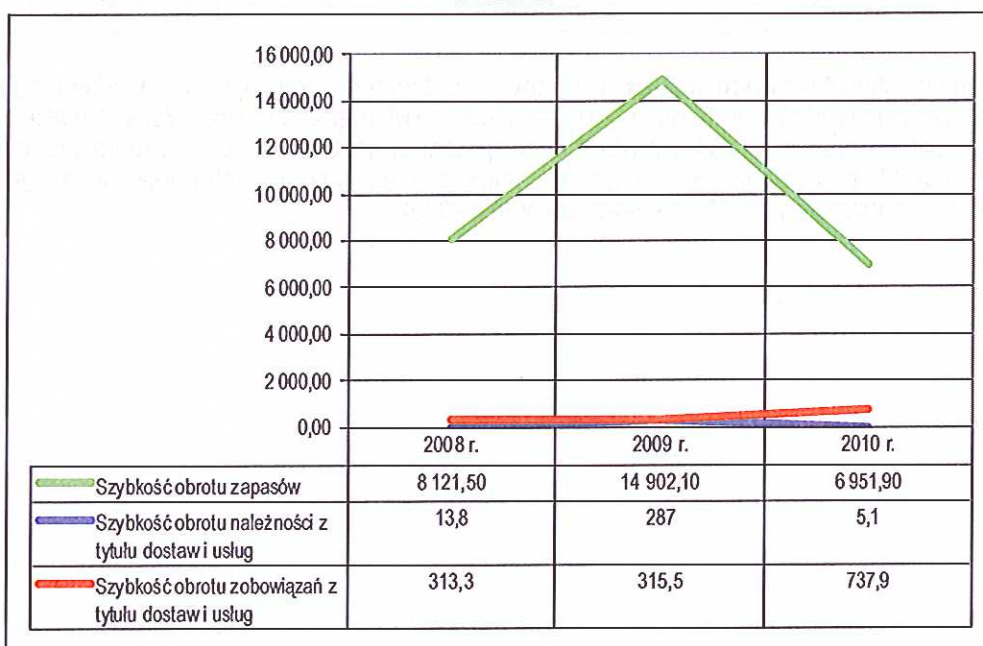
Zobowiązania Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy stanowią 48% sumy pasywów i w stosunku do roku ubiegłego ich udział wzrósł o 3,15%.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



Wskaźniki płynności, mimo spadku w 2010 r. wskaźnika I, znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI w dniach

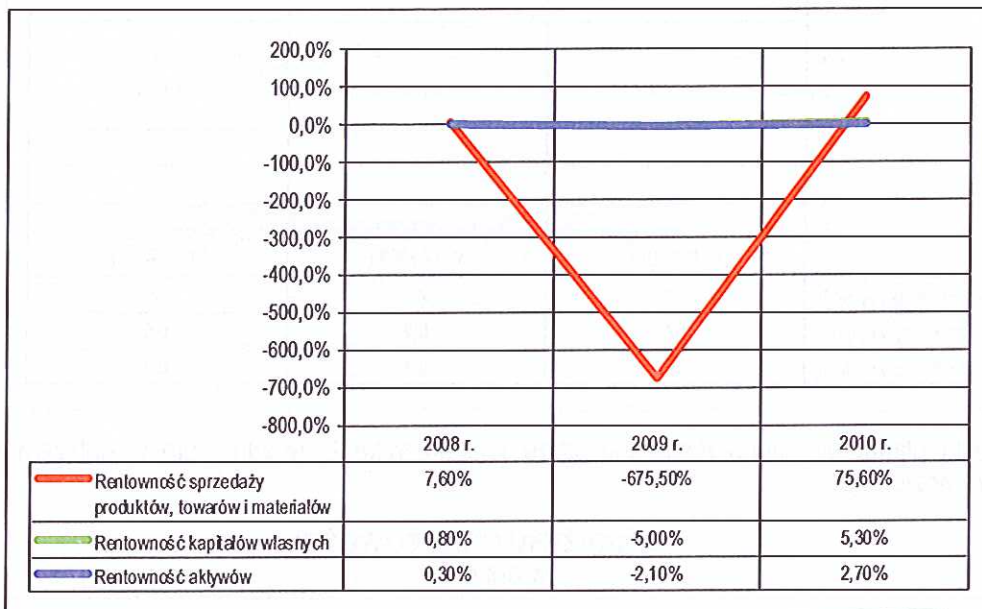


W 2010 r. wskaźnik obrotowości zapasów uległ skróceniu w związku ze wzrostem kosztów działalności operacyjnej. Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej jest on nadal długi, na co wpływ ma istotne saldo produkcji w toku związane z realizowanymi projektami.

Wskaźnik obrotu należności uległ znacznemu skróceniu do 5 dni ze względu na wzrost przychodów ze sprzedaży, natomiast szybkość obrotu zobowiązań uległa wydłużeniu o 422 dni w związku ze wzrostem poziomu zobowiązań handlowych.

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

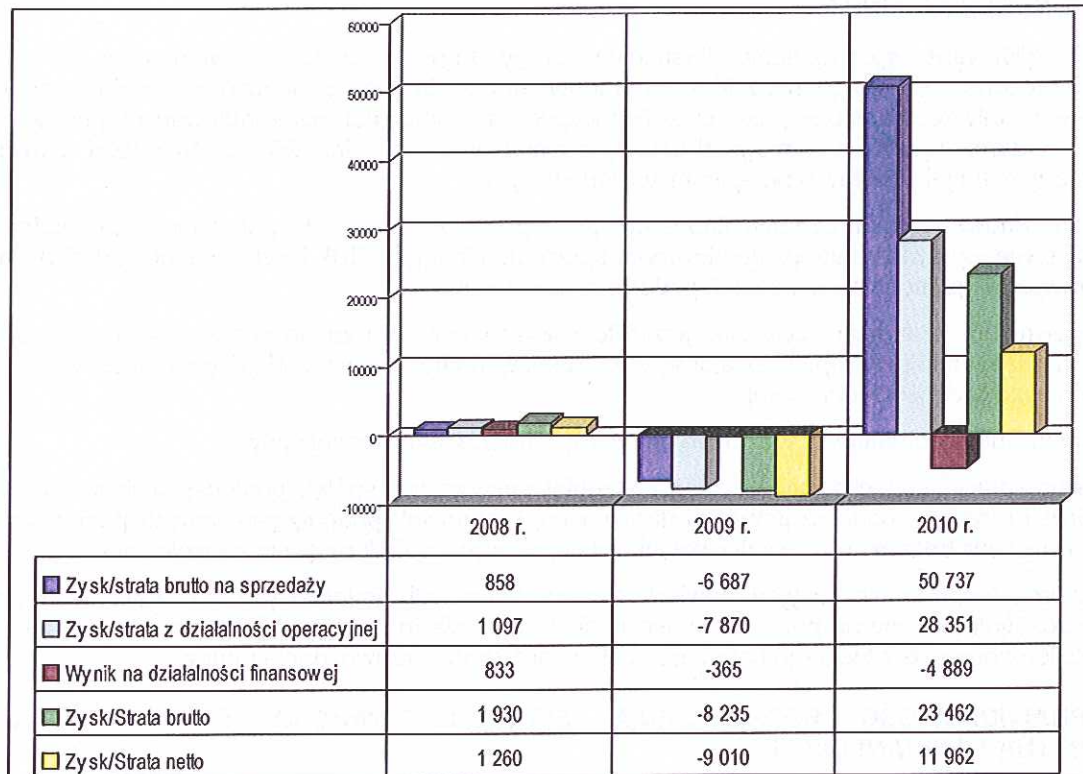
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI



W badanym roku obrotowym wskaźniki rentowności kapitałów własnych i aktywów uległy istotnej poprawie i wykazują wartości dodatnie w związku z osiągniętym przez Grupę zyskiem netto.

Ponadto zwiększenie wskaźnika rentowności sprzedaży jest rezultatem wzrostu przychodów ze sprzedaży w 2010 r. wynikającego w głównej mierze z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej oraz przychodów ze sprzedaży mieszkań.

WYNIKI NA KOLEJNYCH POZIOMACH DZIAŁALNOŚCI
Wartości w tys. zł.



Grupa Kapitałowa wygenerowała w 2010 r. zyski na wszystkich poziomach działalności operacyjnej poza działalnością finansową. Na zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 50 737 tys. zł miała wpływ przede wszystkim wycena nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej oraz przychody ze sprzedaży mieszkań wygenerowane w spółkach realizujących projekty deweloperskie.

Na obniżenie zysku z działalności operacyjnej do kwoty 28 351 tys. zł wpłynęła poniesiona przez jednostkę dominującą strata na zbyciu oraz dokonane odpisy aktualizujące nierentownych projektów deweloperskich.

Na stratę na działalności finansowej w wysokości 4 889 tys. zł wpływ miała strata na sprzedaży udzielonych pożyczek oraz strata ze zbycia udziałów w jednostkach podporządkowanych.

Grupa Kapitałowa osiągnęła na koniec 2010 r. zysk netto w wysokości 11 962 tys. zł, co oznacza znaczną poprawę sytuacji finansowej w stosunku do roku ubiegłego.

3. ZAGROŻENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI DZIAŁANIA

Biorąc pod uwagę stan majątkowo-finansowy Grupy Kapitałowej na 31.12.2010 r. i inne ustalenia dokonane w trakcie badania stwierdzono, iż nie występuje zagrożenie kontynuacji działania Spółki w roku następnym po roku badanym.

Handwritten signature

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 sprawozdań jednostkowych spółek podporządkowanych.
- 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, opinie i raporty z badania jednostki dominującej i jednostek podporządkowanych podlegających obowiązkowi badania oraz wyniki 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 skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji sprawozdawczych.

Dokonane korekty konsolidacyjne w pozycji aktywów trwałych wynikają w głównej mierze z eliminacji wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych oraz wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40.

Korekty konsolidacyjne aktywów obrotowych oraz zobowiązań wynikają z wyłączeń wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją oraz pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą.

Wykazany na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy Grupy jest równy kapitałowi zakładowemu jednostki dominującej. Korekty konsolidacyjne kapitału zakładowego wynikają z eliminacji wartości kapitału jednostek podporządkowanych.

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.

Dokonane korekty konsolidacyjne przychodów, kosztów oraz wyniku brutto Grupy wynikają z eliminacji transakcji zawartych między spółkami Grupy, odwrócenia odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości udziałów oraz wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40.

IV. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym 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.

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 skonsolidowanego: sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat, sprawozdania z dochodów całkowitych, informacji dodatkowej (i jest zgodny w istotnych aspektach 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 skonsolidowanego 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.

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 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 uzyskano potwierdzenie, iż w okresie badanym nie zostały w Grupie naruszone przepisy prawa.

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:

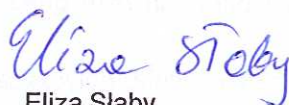
- W dniu 4 lutego 2011 r. została podpisana umowa kredytu między spółką zależną Realty 3 Management Sp. z o.o Projekt Developerski 6 SKA a Bankiem PEKAO SA na realizację I etapu projektu Koneser. Na mocy tej umowy Bank udzielił Spółce:
 - Kredytu budowlanego w kwocie 7.530 tys. zł, z terminem spłaty do 30 listopada 2012 r.,
 - Kredytu technicznego finansującego VAT w kwocie 600 tys. zł z terminem spłaty do 30 listopada 2012 r.,
 - Kredytu inwestycyjnego do kwoty 1.883 tys. euro z terminem spłaty do 30 listopada 2019 r.
- W dniu 23 lutego 2011 r. jednostka dominująca wykupiła wyemitowane przez siebie w lutym 2010 r. obligacje jednoroczne w liczbie 900 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10 tys. zł, za łączną cenę 9 mln zł oraz spłaciła odsetki od wykupionych i pozostałych obligacji w łącznej wysokości 1,3 mln zł.
- W dniach 23 i 24 lutego 2011 r. jednostka dominująca dokonała, w ramach postanowień Aneksów do istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 40.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, w tym 850 sztuk obligacji dwuletnich i 3.150 sztuk obligacji trzyletnich. 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 2011 r.
- W dniu 8 marca 2011 r. zostało zarejestrowane podniesienie kapitału w spółce Nowy Plac Unii SA. Całość tj. 71.600 tys. akcji nowej emisji zostało objęte przez współinwestora. W wyniku tej

operacji udział Grupy w kapitale i w ogólnej liczbie głosów spadnie do 35%. Powyższa zmiana nie zmieni statutu Spółki dla potrzeb konsolidacji; spółka Nowy Plac Unii SA nadal będzie miała status współkontrolowanej i będzie konsolidowana metodą proporcjonalną z uwzględnieniem faktycznego udziału Grupy w kapitale spółki.

- W dniu 29 marca 2011 r. został podpisany aneks między spółką współkontrolowaną Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA a Bankiem BPS SA przesuwający termin zapadalności kredytu udzielonego na realizację projektu Foksal do 31 grudnia 2011 r.
- W dniu 31 marca 2011 r. zostały podpisane aneksy między spółką zależną Realty 2 Management Sp. z o.o Projekt Developerski 10 SKA a Bankiem PKO BP SA przesuwające terminy zapadalności kredytu udzielonego na zakup nieruchomości w Szczecinie, projekt Sienno/Małe Błonia do dnia 30 września 2012 r. oraz kredytu udzielonego na realizację I fazy inwestycji tego projektu do dnia 30 czerwca 2013 roku.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma PKF Audyt Sp. z o.o. sporządzała w 2010 roku dla BBI Development NFI S.A. raport z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jednostki dominującej oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. za okres 01.01.2010 - 30.06.2010 r. Umowa o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawiera dodatkowe zagadnienie w postaci badania jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI S.A. za okres 01.01.2010 - 31.12.2010 r., które wymaga sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. W trakcie badania nie korzystaliśmy z wyników prac żadnych niezależnych specjalistów.
3. Ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Niniejszy raport zawiera 20 stron, kolejno numerowanych oraz parafowanych przez biegłego rewidenta.



Eliza Słaby
Biegły rewident nr 11244

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

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

Warszawa, 29 kwietnia 2011 r.