



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

ZA I PÓŁROCZE 2012 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA (dalej : „Emitent”, „Spółka”, „Fundusz”), stanowiące załącznik do skonsolidowanego raportu półrocznego sporządzanego za I półrocze 2012 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim z dnia 19 lutego 2009 r. (Dz.U. Nr 33, poz. 259).

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2012 ROKU

SPIS TREŚCI

1	Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej	4
2	Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
3	Struktura kapitału zakładowego Emitenta	5
4	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.....	6
4.1	Zdarzenia dotyczące Emitenta	6
4.1.1	Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych	6
4.1.2	Nowe przedsięwzięcie deweloperskie.....	7
4.1.3	Wybór biegłego rewidenta	7
4.2	Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych.....	8
4.2.1	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. – projekt “Plac Unii”	8
4.2.2	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. - projekt „Rezydencja Foksal”	10
4.2.3	Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – projekt “Koneser”	11
4.2.4	Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia”	11
4.2.5	Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt “Nowy Sezam”	11
5	Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.	12
6	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	12
7	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	12
8	Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta	14
9	Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	14
10	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy.....	14
11	Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych	14
12	Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	14
13	Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej	17
14	Stanowisko Zarządu co do prognoz.....	17

15 Istotni akcjonariusze.....	17
16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta.....	18
17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta	18
18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe	19
19 Transakcje z podmiotami powiązanymi	19
20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną	19
21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową.....	19
22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2012 roku do dnia przekazania raportu półrocznego	19
23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.	20

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta, stanowiące część raportu półrocznego, zostało sporządzone zgodnie z wymogami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, Nr 33, poz. 259) oraz zgodnie z zasadami określonymi w:

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

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski;
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla waluty, w której zostały sporządzone informacje finansowe podlegające przeliczeniu, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Aktywa Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2012 roku wynosiły 569.119 tys. zł (133.555 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Funduszu 253.252 tys. zł (59.431 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku Grupa Kapitałowa Funduszu zamknęła zyskiem na działalności operacyjnej w kwocie 7.694 tys. zł (1.821 tys. euro) i zyskiem netto w kwocie 2.750 tys. zł (651 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w I półroczu 2012 r. miały:

	w tys. zł	tys. €
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15.023	3.556
Przychody ze sprzedaży produktów i usług	20.171	4.775
Koszty działalności operacyjnej	28.233	6.683

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2012 roku wynosiły 24.861. tys. zł (5.834 tys. euro), co stanowiło 4,37% % aktywów Grupy Kapitałowej.

Struktura aktywów Grupy na podane dni:	30.06.2012	Udział w aktywach	31.12.2011	Udział w aktywach
Nieruchomości inwestycyjne	196 832	34,59%	163 888	33,12%
Wartość firmy	23 975	4,21%	23 975	4,84%
Pozostałe aktywa trwałe	24 387	4,29%	11 528	2,33%
Razem aktywa trwałe	245 194	43,08%	199 391	40,29%
Zapasy i zaliczki na zapasy	261 194	45,89%	252 680	51,06%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	26 984	4,74%	22 788	4,60%
Środki pieniężne	24 861	4,37%	13 022	2,63%
Pozostałe aktywa obrotowe	10 886	1,91%	7 017	1,42%
Razem aktywa obrotowe	323 925	56,92%	295 507	59,71%
Aktywa razem	569 119	100,00%	494 898	100,00%

Struktura pasywów Grupy na podane dni:	30.06.2012	Udział w pasywach	31.12.2011	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	9,19%	52 308	10,57%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	25,15%	143 161	28,94%
Kapitał zapasowy	114 806	20,17%	114 806	23,21%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-57 023	-10,02%	-59 762	-12,08%
Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	10 609	1,86%	10 609	2,14%
Razem kapitały własne	263 861	46,36%	261 122	52,78%
Pożyczki i kredyty	15 404	2,71%	47	0,01%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	66 500	11,68%	47 119	9,52%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 721	3,11%	20 089	4,06%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 018	3,69%	18 035	3,65%
Razem zobowiązania długoterminowe	120 643	21,20%	85 290	17,24%
Pożyczki i kredyty	94 643	16,63%	87 057	17,60%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	19 594	3,44%	12 498	2,53%
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	44 210	7,77%	26 149	5,29%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26 168	4,60%	22 582	4,56%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	184 615	32,44%	148 286	29,98%
Pasywa razem	569 119	100,00%	494 698	100,00%

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 52.307.825,00 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcji zwykłe na okaziciela serii A od numeru 00000001 do numeru 22.843.532, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,

- b) 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 000000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- c) 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- d) 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 000000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 000000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- f) 190.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii I od numeru 000000001 do numeru 190.000.000 o wartości nominalnej 0,10 zł każda.
- g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 523.078.250 (pięćset dwadzieścia trzy miliony siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt).

Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

Poniżej zamieszczony został opis istotnych zdarzeń, jakie nastąpiły w rozwoju Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku.

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych

W dniu 13 stycznia 2012 roku, w ramach postanowień aneksów do umowy agencyjnej z 9 listopada 2006 roku, zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A., Emitent, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.450 tys. zł. Obligacje zostały zaoferowane w trybie emisji niepublicznej.

Celem emisji było finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich.

Wyemitowane obligacje są obligacjami kuponowymi, zdematerializowanymi, na okaziciela. Łącznie wyemitowano 2.145 obligacji o łącznej wartości nominalnej 21.450 tys. zł, równej łącznej cenie emisyjnej. Obligacje zostaną wykupione w dniu 23 lutego 2015 roku. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 23 sierpnia 2012 roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W dniu 23 lutego 2012 roku Emitent dokonał ponownie emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 13.550 tys. zł. Obligacje zostały zaoferowane w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Cel emisyjny to finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich. Obligacje wyemitowane są kuponowe, zdematerializowane, na okaziciela. Łączna liczba obligacji to 1.355 o łącznej wartości nominalnej 13.550 tys. zł, równej łącznej cenie

emisyjnej. Obligacje zostaną wykupione w dniu 23 lutego 2015 roku. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 23 sierpnia 2012 roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W dniu 23 lutego 2012 roku Emitent nabył w celu umorzenia 950 sztuk zdematerializowanych obligacji własnych o jednostkowej wartości nominalnej 10 tys. zł i łącznej wartości nominalnej 9.500 tys. zł. Łączna wartość wykupionych obligacji wyniosła 9.500.000 złotych, powiększona o sumę odsetek od obligacji za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu.

W dniu 3 kwietnia 2012 roku obligacje wyemitowane w dniach 13 stycznia i 23 lutego 2012 roku zostały przyjęte do depozytu KDPW, a w dniu 19 kwietnia 2012 roku obligacje te zostały po raz pierwszy notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

4.1.2 Nowe przedsięwzięcie deweloperskie.

W dniu 30 marca 2012 roku Emitent zawarł ze Spółdzielnią Hale Banacha z siedzibą w Warszawie porozumienie dotyczące realizacji inwestycji budowlanej w pobliżu zbiegu ulic Grójeckiej i Banacha w Warszawie. Przedmiotem porozumienia jest wybudowanie budynku o przeznaczeniu biurowo-handlowo-mieszkaniowym, po uprzednim uzyskaniu przez spółdzielnię lub podmiot powiązany ze spółdzielnią, bądź wskazany przez spółdzielnię, tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej, na której budynek ma zostać wzniesiony. W porozumieniu określono wstępne, ogólne warunki realizacji wspólnego przedsięwzięcia: 1) uzyskanie przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego lub prawa własności przedmiotowej nieruchomości, 2) uzyskanie przez Fundusz ostatecznej i niezaskarżalnej, w administracyjnym toku instancji, decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wspomnianego budynku lub spowodowanie uchwalenia, dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również uzyskanie dla tej inwestycji ostatecznego, w administracyjnym toku instancji, pozwolenia na budowę, 3) pozyskanie przez Emitenta finansowania realizacji inwestycji z zewnętrznych źródeł, także poprzez uzyskanie kredytu bankowego, 4) zapewnienie spółdzielni zastępczego pawilonu handlowego na czas realizacji inwestycji, 5) rozbiórka obecnie posadowionych na nieruchomości pawilonów handlowych.

Strony ustaliły, że w terminie 60 dni od uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości zawrą przedwstępną umowę przeniesienia po wartości rynkowej na rzecz Emitenta (względnie powołanej przez Emitenta spółki celowej) prawa własności/użytkowania wieczystego nieruchomości. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta przez Strony w terminie 3 miesięcy, po spełnieniu się wszystkich warunków, przede wszystkim uzyskania przez Emitenta ostatecznego w administracyjnym toku postępowania, pozwolenia na budowę. Rozliczenie całej ceny przeniesienia na Emitenta prawa własności lub wieczystego użytkowania nieruchomości nastąpi pomiędzy Stronami w drodze przeniesienia na spółdzielnię własności lokali w wybudowanym budynku. Jednocześnie Emitent zobowiąże się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości z powrotem na spółdzielnię w razie niewybudowania budynku w terminie ustalonym przez Strony. Porozumienie zostało zawarte na czas określony wynoszący 4 lata z możliwością przedłużenia. Z uwagi na fakt, że spółdzielnia jest obecnie posiadaczem nieruchomości, jednak nie dysponuje do niej tytułem prawnym, ostateczna realizacja inwestycji przez Emitenta jest uzależniona od zdarzeń przyszłych i niepewnych.

4.1.3 Wybór biegłego rewidenta

W dniu 30 maja 2012 roku Rada Nadzorcza Emitenta wybrała spółkę "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2012. Emitent po raz czwarty będzie korzystał z usług wybranego podmiotu w zakresie badania sprawozdania finansowego.

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

4.2.1 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. – projekt "Plac Unii"

4.2.1.1 Zawarcie istotnych umów najmu w projekcie „Plac Unii”

W dniu 16 stycznia 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółką należącą do grupy finansowej ING dwie umowy najmu powierzchni biurowych, magazynowych i usługowych w realizowanym przez NPU kompleksie "Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie. Przedmiotem umów jest najem przez Najemcę biur zlokalizowanych na dziewięciu piętrach realizowanego kompleksu, a także powierzchni wspólnych, powierzchni magazynowych, lokali usługowych w galerii handlowej oraz 135 miejsc parkingowych. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 10.277 m², w tym ok. 435 m² powierzchni lokali usługowych, zlokalizowanych na parterze realizowanego kompleksu, w galerii handlowej. Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego kompleksu "Plac Unii". Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), poczynsz od dnia przekazania Najemcy pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 października 2013 roku. Najemca ma prawo wypowiedzieć umowę, ze skutkiem natychmiastowym, w ściśle określonych przez umowę przypadkach naruszenia przez NPU zobowiązań umownych. W przypadku opóźnienia w realizacji kompleksu obie strony zachowują prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym. Jeżeli NPU odstąpi od umowy z tego powodu, będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w łącznej wysokości 2.600.000 Euro. Umowa przewiduje także kary umowne za opóźnienie w przekazaniu pomieszczeń lub w wykończeniu kompleksu. W przypadku opóźnienia w wykonaniu kompleksu lub przekazaniu Najemcy pomieszczeń NPU zobowiązana będzie do przekazania Najemcy, w terminach wskazanych w umowie, gwarancji bankowej o wartości ok. 4,5 mln Euro, tytułem zabezpieczenia roszczeń Najemcy wynikających z ewentualnego naliczenia kar umownych.

W dniu 18 stycznia 2012 roku NPU zawarła dwie kolejne umowy najmu, na podstawie których zobowiązała się wynająć dwóm innym podmiotom wchodzącym w skład grupy finansowej ING (dalej: "Najemcy") powierzchnie biurowe oraz magazynowe w realizowanym przez NPU kompleksie "Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie. Na podstawie przedmiotowych umów NPU zobowiązał się oddać w najem Najemcom pomieszczenia biurowe zlokalizowane na 12., 13. i 14. piętrze realizowanego kompleksu, odpowiednią powierzchnię wspólną budynku i powierzchnie magazynowe, a także 43 miejsca parkingowe. Łączna powierzchnia objęta najmem (bez miejsc parkingowych) wynosić będzie ok. 2.570 m². Miesięczny czynsz najmu ustalony przez strony nie odbiega od rynkowych stawek czynszu powszechnie stosowanych dla obiektów o standardzie i lokalizacji zbliżonych do realizowanego kompleksu "Plac Unii". Okres najmu został oznaczony na 120 miesięcy (10 lat), poczynsz od dnia przekazania Najemcy pomieszczeń do korzystania, co planowane jest na 1 października 2013 roku. Najemcy mają prawo wypowiedzieć umowę, ze skutkiem natychmiastowym, w ściśle określonych przez umowę przypadkach naruszenia przez NPU zobowiązań umownych. W przypadku opóźnienia w realizacji kompleksu strony obu umów zachowują prawo do odstąpienia od umów ze skutkiem natychmiastowym, z tym zastrzeżeniem, iż NPU uprawnione będzie do odstąpienia od umów wyłącznie w przypadku, gdy takie odstąpienie będzie jednoczesne z rozwiązaniem umowy najmu powierzchni biurowej zawartej w dniu 16 stycznia 2012 roku. Umowy przewidują kary umowne za opóźnienie w przekazaniu pomieszczeń lub w wykończeniu kompleksu. W przypadku opóźnienia w wykonaniu kompleksu lub przekazaniu Najemcom pomieszczeń NPU zobowiązana będzie do przekazania Najemcom, w terminach wskazanych w umowie, gwarancji bankowych. Łączna wartość tych gwarancji wynosi nieco ponad 1 mln Euro. Gwarancje stanowią zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Najemcy wynikających z naliczenia kar umownych.

Na podstawie wyżej opisanych umów najmu z dnia 16 i 18 stycznia 2012 roku, NPU wynajęła spółkom z grupy kapitałowej ING pomieszczenia o łącznej powierzchni ponad 12.800 m², zlokalizowane na 11 piętrach oraz na parterze realizowanego kompleksu, co w odniesieniu do całkowitej biurowej powierzchni kompleksu stanowi ok. 30 %.

4.2.1.2 Zawarcie umowy o roboty budowlane z Warbud S.A. na wykonanie budynku w projekcie „Plac Unii”

W dniu 17 stycznia 2012 r. NPU (dalej: "Inwestor") podpisała z firmą Warbud S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: "Wykonawca") umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy jest zaprojektowanie, wykonanie oraz ukończenie robót budowlanych koniecznych do wybudowania budynku "Plac Unii" zgodnie z projektami wykonawczymi, budowlanymi oraz przetargowymi, a także usunięcie wszelkich wad i wykonanie pozostałych prac koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku. Ponadto strony przewidziały zobowiązanie Inwestora do zlecenia Wykonawcy także prac dodatkowych, nieobjętych zakresem robót podstawowych, których rodzaj i wycena zostały określone w umowie, a które szczegółowo zostaną zdefiniowane w późniejszych, odrębnych zleceniach Inwestora. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy (bez prac dodatkowych) zostało ustalone ryczałtowo na 49.821.263 euro netto ("Wynagrodzenie"). Inwestor zobowiązał się nadto, że w ramach umowy zleci Wykonawcy prace dodatkowe na kwotę nie mniejszą niż 10.000 tys. euro netto. Wykonawca uprawniony jest do wstrzymania wykonania robót, a nawet do odstąpienia od umowy, w przypadku gdy Inwestor będzie się opóźniał z zapłatą Wynagrodzenia ponad terminy określone w umowie. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

4.2.1.3 Pozyskanie i uruchomienie finansowania projektu „Plac Unii”

W dniu 17 stycznia 2012 NPU zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: "Bank") w Warszawie umowę kredytu dotyczącą finansowania przedsięwzięcia developerskiego "Plac Unii" (dalej: "Projekt"). Na podstawie umowy Bank udzielił NPU: a) długoterminowego kredytu deweloperskiego – na kwotę 105 mln euro lub kwotę odpowiadającą 75 % łącznych kosztów realizacji Projektów lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której Projekt jest realizowany, wg operatu szacunkowego sporządzonego na 2 czerwca 2011 roku – w zależności od tego, która z tych kwot będzie niższa. b) długoterminowego kredytu inwestycyjnego – na kwotę 120 mln euro lub kwotę odpowiadającą 60 % wartości rynkowej nieruchomości, na której Projekt ma być realizowany, wg najaktualniejszej wyceny; c) kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT – na kwotę 11,6 mln złotych, jednak nie więcej niż równowartość kosztów ponoszonych w związku z należnym podatkiem VAT wynikającym z realizacji Projektu. Kredyt budowlany został udzielony w celu finansowania lub refinansowania kosztów i wydatków związanych z realizacją Projektu, z wyłączeniem należności z tytułu podatku VAT. Kredyt inwestycyjny został udzielony w celu refinansowania kredytu budowlanego, a w przypadku, gdy kwota konwertowanych należności z tytułu kredytu budowlanego na należności z tytułu kredytu inwestycyjnego będzie niższa niż maksymalna kwota dostępnego kredytu inwestycyjnego, kredyt inwestycyjny może być wykorzystany przez NPU także na finansowanie pozostałych kosztów związanych z realizacją projektu. Kredyt obrotowy został udzielony z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie płatności należnego podatku VAT z tytułu realizacji przez NPU Projektu. Umowa przewiduje konwersję długu NPU z tytułu kredytu budowlanego na dług z tytułu kredytu inwestycyjnego. Konwersja ta winna zostać dokonana w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu budowlanego (pierwsza wypłata winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż w ciągu 6 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie realizowanego Projektu i jednocześnie nie później niż w dniu 30 czerwca 2015 roku. Kredyt budowlany stanie się natychmiast wymagalny w przypadku, gdy jego konwersja na kredyt inwestycyjny nie zostanie przez NPU dokonana w powyższym terminie. W przypadku dokonania konwersji całkowita spłata kredytu inwestycyjnego winna nastąpić w

ciągu 5 lat od dnia dokonania konwersji, jednak nie później niż 30 czerwca 2020 roku. Kredyt obrotowy na finansowanie podatku VAT winien być spłacony w ciągu 30 miesięcy od pierwszej wypłaty kredytu (pierwsza wypłata kredytu winna nastąpić w ciągu 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy kredytu), jednak nie później niż 30 czerwca 2015 roku. Z tytułu zaciągniętego kredytu NPU zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz Banku odsetek. W przypadku kredytu budowlanego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu EURIBOR powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu inwestycyjnego stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu lub 3-miesięcznemu EURIBOR (w zależności od wyboru przez NPU 1- lub 3-miesięcznych okresów odsetkowych) powiększonemu o marżę Banku. W przypadku kredytu obrotowego finansującego VAT stopa odsetkowa równa będzie 1-miesięcznemu WIBOR powiększonemu o marżę Banku. Oprocentowanie kredytu może zostać podwyższone w razie wystąpienia określonych przypadków naruszenia przez NPU jej zobowiązań umownych, w szczególności w razie opóźnienia NPU w spłacie kredytu. W przypadkach przewidzianych przez prawo lub określonych w umowie Bank może wypowiedzieć umowę i żądać natychmiastowej spłaty kredytu. Bank ma prawo odmówić wypłaty kredytu w całości lub w części w przypadku naruszenia przez NPU postanowień umowy lub gdy okres dostępności kredytu dobiegł końca. W celu zabezpieczenia spłaty kredytu NPU zobowiązała się ustanowić szereg zabezpieczeń rzeczowych i finansowych, w tym m.in.: a) hipotekę z pierwszeństwem na nieruchomości, na której Projekt jest realizowany do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego b) zastaw rejestrowy z pierwszeństwem na zbiorze rzeczy ruchomych i prawach należących do NPU na rzecz Banku do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego c) zastaw rejestrowy i finansowy z pierwszeństwem na wszystkich środkach zgromadzonych na wszystkich rachunkach NPU do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego d) pełnomocnictwo udzielone Bankowi przez NPU do wszystkich rachunków bankowych NPU e) przelew na Bank wierzytelności NPU z tytułu umów ubezpieczenia, umów najmu i innych umów zawartych przez NPU w związku z realizacją Projektu. Ponadto strony umowy uzgodniły, iż stosowne zabezpieczenia spłaty kredytu zostaną ustanowione także przez akcjonariuszy NPU (w szczególności ustanowią zastaw rejestrowy z pierwszeństwem na wszystkich akcjach NPU należących do akcjonariuszy - wraz z warunkowym pełnomocnictwem do wykonywania praw korporacyjnych oraz poddaniem się egzekucji z zastawionych akcji - do równowartości 200 % kredytu inwestycyjnego

W wykonaniu postanowień wyżej opisanej umowy na posiadanych przez spółkę zależną – Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. (dalej: "PD5") akcjach spółki NPU zostały ustanowione zastawy rejestrowe na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastawy zostały ustanowione na 54.500.000 akcjach zwykłych imiennych spółki NPU, tj. na wszystkich akcjach NPU należących do PD5, stanowiących 35,16 %-owy udział w kapitale zakładowym NPU i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu NPU.

W dniu 19 marca 2012 roku NPU uruchomiła finansowanie przedsięwzięcia z kredytu deweloperskiego, udzielonego na podstawie umowy kredytowej z 17 stycznia 2012 roku.

4.2.2 Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. - projekt „Rezydencja Foksal”

Dnia 19 stycznia 2012 roku stała się ostateczna decyzja udzielająca spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. pozwolenia na użytkowanie budynku wielofunkcyjnego "Rezydencja Foksal" przy ul. Kopernika 5/7/9 w Warszawie (aktualny adres ul. Kopernika 5). Wydarzenie to wieńczy etap realizacji przedsięwzięcia „Rezydencja Foksal”.

4.2.3 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – projekt "Koneser"

4.2.3.1 Aneksy do umowy kredytu z 5 października 2007 roku.

W dniu 30 stycznia 2012 roku spółka zależna Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 ("PD6", "Kredytobiorca") zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 29 lutego 2012 r.

W dniu 29 lutego 2012 roku PD6 zawarła z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 5 października 2007 r. (z późniejszymi zmianami), przesuwający datę spłaty kredytu refinansującego zakup nieruchomości, na której realizowany jest projekt "Koneser", do dnia 28 lutego 2013 roku, z jednoczesnym wprowadzeniem spłat przedmiotowego kredytu w wysokości 1 mln zł kwartalnie, począwszy od końca drugiego kwartału 2012 r.

4.2.3.2 Pozwolenie na budowę kwartału E2

Z dniem 7 maja 2012 roku decyzja Prezydenta Miasta Warszawy z dnia 16 kwietnia 2012 r. zatwierdzająca projekt budowlany kwartału E2 w ramach inwestycji Koneser oraz wyrażająca zgodę na budowę stała się ostateczna. Projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, handlem, biurami w parterze i z garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie. Inwestycja stanowi kolejny etap realizacji projektu developerskiego "Koneser" realizowanego przy ul. Żąbkowskiej/Białostockiej/Markowskiej w Warszawie i jednocześnie pierwszy etap mieszkaniowy powyższego przedsięwzięcia.

4.2.3.3 Pozwolenie na użytkowanie kwartału A

Dnia 4 czerwca 2012 roku stała się ostateczna decyzja z dnia 31 maja 2012 roku, udzielająca PD6 pozwolenia na użytkowanie trzykondygnacyjnego budynku biurowego o kubaturze 7.885,86 m³ położonego na terenie nieruchomości przy ul. Żąbkowskiej 27/31.

4.2.4 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia”

Dnia 10 kwietnia 2012 roku stała się ostateczna decyzja z dnia 26 marca 2012 roku udzielająca Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. pozwolenia na użytkowanie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Małe Błonia w Szczecinie wraz z infrastrukturą techniczną.

4.2.5 Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt "Nowy Sezam".

Dla projektu Nowy Sezam wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, która jest zgodna z założeniami projektu deweloperskiego. Decyzja ta została wprawdzie zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, niemniej w ocenie Emitenta skarga nie jest zasadna i jako taka winna zostać przez sąd oddalona. Decyzja o warunkach zabudowy jest nadal wykonalna. Jej zaskarżenie nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego, który jest prowadzony zgodnie z harmonogramem.

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

Emitent nie planuje obecnie istotnych zmian w dotychczasowej strategii inwestycyjnej, której podstawowymi założeniami pozostawać będą :

- a) Koncentracja projektach atrakcyjnych ekonomicznie lecz złożonych proceduralnie oraz wymagających dodatkowego know – how w zakresie prac administracyjno przygotowawczych, w szczególności w najlepszych lokalizacjach warszawskich - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
- b) Projekty biurowe, handlowe, mieszkaniowe (z przeważaniem w kierunku projektów biurowo-handlowych), jak również przedsięwzięcia łączące powyższe funkcje w rozmaitych proporcjach,
- c) Projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
- d) Dzięki koncentracji na projektach „trudnych” możliwość uzyskania niższej ceny nabycia i / lub uniknięcie konkurencji, oraz możliwość wykorzystania posiadanych kompetencji w zakresie skutecznego przeprowadzania trudnych projektów dla osiągnięcia wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
- e) Potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów - w tym tworzenia wspólnych przedsięwzięć - dzięki doświadczeniu, reputacji, i relacji na rynku warszawskim,
- f) Połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
- g) Dalszy rozwój potencjału kadry zarządzającej i personelu pozyskanego w wyniku przejęcia spółki Juvenes do generowania przychodów z zewnętrznych źródeł.

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie wyodrębnionych podmiotów celowych, pozyskujących bezpośrednio finansowanie dłużne. Z uwagi na obecną sytuację na rynku finansowym oraz zapotrzebowaniem na środki w celu realizacji dużych przedsięwzięć, Emitent dopuszcza możliwość pozyskiwania partnerów kapitałowych do wybranych projektów deweloperskich.

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2012 roku nie wystąpiły żadne zdarzenia o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

W ocenie Emitenta, podstawowe czynniki ryzyka i zagrożenia nie uległy istotnym zmianom w stosunku do ujawnionych w sprawozdaniu za poprzedni rok obrotowy. Z uwagi na strategię Funduszu realizacji inwestycji na rynku nieruchomości za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia, czynniki, które mogą mieć wpływ na wynik finansowy Emitenta dotyczą go przede wszystkim w sposób pośredni – poprzez swoje oddziaływanie na działalność spółek celowych. Do takich czynników i zagrożeń zaliczyć należy:

- a) Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych

postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.

- b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
- c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenia ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.
- d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
- e) Ryzyko nie pozyskania, nie przedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
- f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
- g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

- h) Ryzyko wyceny - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia do 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu na rynku deweloperskim i szerzej w branży budowlanej obserwuje się pogorszenie wskaźników ekonomicznych charakteryzujących działalność przedsiębiorców z tych branż. Zwłaszcza branża budowlana boryka się z malejącym wolumenem bieżącego portfela zamówień i spadkiem wartości wskaźników produkcji. Systematycznemu pogorszeniu ulega także sytuacja finansowa firm budowlanych, głównie z uwagi na znaczące opóźnienia w terminowym ściąganiu należności. Skutkuje to negatywnym wpływem na zdolność obsługi długu przez spółki z branży, co w okresie sprawozdawczym doprowadziło do upadłości wielu przedsiębiorstw budowlanych (PBG, Hydrobudowa Polska, Aprivi, DSS). W ocenie Zarządu zła kondycja przedsiębiorstw z branży może wpływać negatywnie na łatwość pozyskiwania przez Emitenta finansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, z uwagą na dającą się zaobserwować daleko idącą ostrożność instytucji kredytowych i finansowych w udzielaniu finansowania podmiotom z branży deweloperskiej, a zwłaszcza budowlanej. Zdaniem Zarządu istnieje ryzyko, iż pozyskiwanie nowego finansowania będzie wymagało ustanawiania zabezpieczeń na skalę większą, niż miało to miejsce dotychczas.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.1.1. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 sierpnia 2012 roku nie miały miejsca żadne wypłaty bądź deklaracje w stosunku do wypłaty dywidendy.

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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

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

- Realty 2 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 3 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników;
- Realty 4 Management sp. z o.o. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada w tej spółce większość głosów na Zgromadzeniu Wspólników, a także jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów tej spółki. Emitent posiada we wspomnianej spółce 100% udziałów, co daje mu 100% głosów na zgromadzeniu wspólników,
- Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,95 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp.k. w Warszawie - stosunek dominacji wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,97 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,80 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,87 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Konsolidacją objęta jest także spółka Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie, w której spółka zależna Emitenta, Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA posiada aktualnie 35,16% udziału w kapitale zakładowym i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki, a docelowo, po dokonaniu rozliczeń ze Spółdzielnią Spożywców Supersam, będzie posiadała 40,32% udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze wspólnym inwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału w głosach na walnym zgromadzeniu, Emitent nie ma możliwości samodzielnego sprawowania kontroli nad tą spółką.

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

Ponadto, Emitent (poprzez swoją spółkę zależną – Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp.k.) posiada 34,95 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. oraz 2,39 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład **na dzień 30 czerwca 2012** obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2012	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8691%	99,8605%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA	Warszawa	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	34,9500%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	2,3923%	2,3922%

(*) podano łącznie udział bezpośredni i pośredni tj. z uwzględnieniem udziałów poprzez spółki zależne; udział w kapitale i w ogólnej liczbie głosów jest taki sam

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do dnia publikacji raportu półrocznego miało miejsce kilka podwyższeń kapitału bądź zwiększenia wkładów w spółkach celowych, a także zwrot części wkładu na rzecz Emitenta w spółce Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 3 sp.k. Zdarzenia te spowodowały zmiany wielkości udziału kapitałowego (spółkowego) Emitenta w poszczególnych spółkach celowych. Zmiany te nie były jednak znaczące z punktu widzenia stosunku zależności-dominacji w strukturze kapitałowej Emitenta. Aktualny udział Emitenta w poszczególnych spółkach zależnych i innych objętych konsolidacją prezentuje tabela w pkt. 12.

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2012 r.

15 Istotni akcjonariusze

Według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu rocznego za 2011 rok (tj. na 20 marca 2012 roku), byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	104.682.446	20,01	20,01
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	30.377.066	5,80	5,80
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

W dniu 22 czerwca 2012 r. Emitent otrzymał zawiadomienie od BB Investment S.A., zgodnie z którym w drodze sesyjnych transakcji pakietowych z dnia 18 czerwca 2012 roku spółka ta dokonała zbycia 15.000.000 akcji Emitenta. Przed dokonaniem transakcji BB Investment S.A. posiadała 104.682.446 stanowiących 20,01% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Emitenta. Po dokonaniu transakcji BB Investment S.A. posiada 89.682.446 akcji stanowiących 17,15% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Emitenta.

Tym samym, według najlepszej wiedzy Emitenta znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia 2012), są:

Akcjonariusz	Liczba akcji Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
BB Investment S.A.	89.682.446	17,15	17,15
Fundusze PIONEER PEKAO TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.	30.377.066	5,80	5,80
Jakub Szymański	26.350.000	5,04	5,04

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta w pierwszym półroczu 2012 roku pobrały wynagrodzenie w następującej wysokości:

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)	Wynagrodzenie wypłacone przez podmioty zależne Emitenta za okres	Wartość brutto (w tys. zł)
Zarząd(*)				
Michał Skotnicki	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	395	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Piotr Litwiński	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	395	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Paweł Nowacki	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	259	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Rafał Szczepański	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	240	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	155
Krzysztof Tyszkiewicz	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	130	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	265
RAZEM:		1.419		420
(*) podane kwoty uwzględniają wypłatę premii za 2011 rok				
Rada Nadzorcza				
Włodzimierz Głowacki	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	18	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Michał Kurzyński	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	18	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Jan Rościszewski	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	18	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Rafał Lorek	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	18	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Paweł Turno	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	24	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
Ewaryst Zagajewski	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	18	1 stycznia 2012 – 30 czerwca 2012	0
RAZEM:		114		0

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień przekazania raportu półrocznego (31 sierpnia br.) oraz na dzień przekazania raportu rocznego za 2011 rok (20 marca br.) w posiadaniu członków organów Emitenta znajdowała się następująca liczba akcji Emitenta:

Imię i nazwisko	Na dzień 31.08.2012	Na dzień 20.03.2012
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	7.339.634	7.339.634
Piotr Litwiński*	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Rafał Szczepański	14.436.962	14.436.962
Krzysztof Tyszkiewicz	14.436.962	14.436.962
Osoby Nadzorujące		
Paweł Turno	1.395.827	1.395.827
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0
Rafał Lorek	0	0
Jan Rościszewski	0	0

* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim (członek rodziny) posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,065% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu,

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku, wg najlepszej wiedzy Emitenta nie miały miejsca żadne postępowania sądowe, administracyjne bądź arbitrażowe dotyczące istotnych zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

Spśród postępowań sądowych Zarząd uznał za mogące mieć znaczenie dla realizacji jednego z przedsięwzięć deweloperskich postępowanie wszczęte przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Moniuszki 10 w Warszawie, a dotyczące projektu „Nowy Sezam”. W ocenie Zarządu nie jest to jednak postępowanie znaczące dla Emitenta, a nadto można zasadnie oczekiwać, iż skarga je wszczynająca nie zostanie uwzględniona przez sąd.

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były zawierane żadne istotne transakcje z podmiotami powiązanymi, które zawierane byłyby na innych warunkach niż rynkowe.

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną

W okresie objętym sprawozdaniem, wg najlepszej wiedzy Emitenta, nie były udzielane żadne poręczenia i gwarancje, których łączna wartość stanowiłaby równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową

W ocenie Emitenta, poza ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym sprawozdaniu z działalności Emitenta, w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. nie istnieją żadne inne informacje, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2012 roku do dnia przekazania raportu półrocznego

W okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku nie nastąpiły żadne zdarzenia mogące mieć istotny wpływ na działalność Emitenta.

Jedynie z uwagi na harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Nowy Sezam” Zarząd uznaje za zasadne wskazać, iż od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji "Nowy Sezam", wniesiona została skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W ocenie Zarządu nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. Skarga nie ma także obecnie negatywnego wpływu na realizację i harmonogram przedsięwzięcia, którego dotyczy.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.

W ocenie Emitenta, najistotniejszymi czynnikami, jakie będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie najbliższego półrocza są :

- a) Rozpoczęcie przekazywania mieszkań w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie oraz w pierwszych pięciu budynkach projektu Małe Błonia w Szczecinie
- b) Kontynuacja wyceny nieruchomości inwestycyjnej Plac Unii w Warszawie – w drugim półroczu 2012 r. planowane jest istotne zaawansowanie budowy części naziemnej kompleksu, zakończenie prac budowlanych spodziewane jest w III kwartale 2013.
- c) Dalszy rozwój działalności spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług zewnętrznych w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jednocześnie oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....
Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

.....
Rafał Szczepański
Wiceprezes Zarządu

.....
Piotr Litwiński
Członek Zarządu

.....
Paweł Nowacki
Członek Zarządu

.....
Krzysztof Tyszkiewicz
Członek Zarządu