



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

BBI DEVELOPMENT NFI S.A. ZA I PÓŁROCZE 2012 ROKU

Niniejsze sprawozdanie stanowi półroczne sprawozdanie z działalności BBI Development NFI SA (dalej : „Emitent”, „Spółka”, „Fundusz”), stanowiące załącznik do jednostkowego 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 jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI SA.....	3
2	Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	3
3	Struktura kapitału zakładowego Emitenta.....	4
4	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta	5
4.1	Wybór biegłego rewidenta	5
4.2	Emisja obligacji	5
5	Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.	6
6	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	7
7	Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	7
8	Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta	8
9	Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	8
10	Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy	9
11	Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych	9
12	Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	9
13	Skutki zmian w strukturze Emitenta	11
14	Stanowisko Zarządu co do prognoz.....	11
15	Istotni akcjonariusze	11
16	Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta	11
17	Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta.....	12
18	Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe.....	13
19	Transakcje z podmiotami powiązanymi	13
20	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta.....	13
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	13
22	Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2011 roku do dnia przekazania raportu półrocznego	14
23	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza.....	14

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI SA

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego

Aktywa Funduszu na 30 czerwca 2012 roku wynosiły 272.071 tys. zł (63.847 tys. euro), zaś kapitał własny, przypadający akcjonariuszom Funduszu 184.338 tys. zł (43.259 tys. euro). Okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku Fundusz zamknął stratą na działalności operacyjnej w kwocie 124 tys. zł (29 tys. euro) i stratą netto w kwocie 4.769 tys. zł (1.129 tys. euro)

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

	w tys. zł	tys. €
Przychody z inwestycji, w tym z wyceny wierzytelności i odsetek od pożyczek	2 791	661
Koszty działalności operacyjnej	4 169	987
Koszty finansowe	4 547	1 076

Gotówka i jej ekwiwalenty na 30 czerwca 2012 roku wynosiły 3.574 tys. zł (839 tys. €), co stanowiło 1,31 % aktywów Funduszu.

Struktura aktywów Funduszu na podane dni:	30.06.2012	Udział w aktywach	31.12.2011	Udział w aktywach
Inwestycje w jednostkach powiązanych	199 321	73,26%	193 896	77,39%
Pozostałe aktywa trwałe	3 415	1,26%	2 494	1,00%
Razem aktywa trwałe	202 736	74,52%	196 390	78,39%
Należności handlowe i pozostałe	4 247	1,56%	2 400	0,96%
Aktywa finansowe (pożyczki i wierzytelności)	60 491	22,23%	47 921	19,13%
Środki pieniężne	3 574	1,31%	3 194	1,27%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 023	0,38%	623	0,25%
Razem aktywa obrotowe	69 335	25,48%	54 138	21,61%
Aktywa razem	272 071	100,00%	250 528	100,00%

Struktura pasywów Funduszu na podane dni:	30.06.2012	Udział w pasywach	31.12.2011	Udział w pasywach
Kapitał podstawowy	52 308	19,23%	52 308	20,88%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	143 161	52,62%	143 161	57,14%
Pozostałe kapitały	74 482	27,38%	74 482	29,73%
Zyski zatrzymane / niepokryte straty	-85 613	-31,47%	-80 844	-32,27%
Razem kapitały własne	184 338	67,75%	189 107	75,48%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	66 500	24,44%	47 000	18,76%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	949	0,35%	651	0,26%
Razem zobowiązania długoterminowe	67 449	24,79%	47 651	19,02%
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	18 999	6,98%	11 691	4,67%
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	588	0,22%	1 053	0,42%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	697	0,26%	1 026	0,41%
Razem zobowiązania krótkoterminowe	20 284	7,46%	13 770	5,50%
Pasywa razem	272 071	100,00%	250 528	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,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00000001 do numeru 91.374.128, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 000000001 do numeru 114.217.660, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G od numeru 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 do numeru 24573530, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 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

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

4.1 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 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 Catalyst.

4.3 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 Przyniesiona 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.

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 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.

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. 4.2. 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 do 30 czerwca 2012 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 31 grudnia 2011 oraz na 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	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	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6	Warszawa	99,8691%	99,8605%

Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1	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

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 I 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 wartości stanowiłaby co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

Spośród 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

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

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.

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 deweloperskich 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 Emitenta oraz jej wynik finansowy oraz, że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji 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