

**ANEKS NR 1**  
**DO PROSPEKTU EMISYJNEGO**  
**BBI DEVELOPMENT NFI SPÓŁKA AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**ZATWIERDZONEGO W DNIU 15 LIPCA 2011 ROKU**  
**DECYZJĄ KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO NR DEM/WE/410/29/16/11**  
**(„Prospekt”)**

Terminy pisane wielką literą w niniejszym Aneksie mają znaczenie nadane im w Prospekcie w Załączniku nr 3 do Dokumentu Rejestracyjnego „Definicje i objaśnienia skrótów”.

**Dokument Podsumowujący**

**Na stronie 7, pkt. 4.3. Dokumentu Podsumowującego uzupełnia się o wskazanie nowej spółki zależnej Emitenta:**

- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie,

**Na stronie 8, pkt. 4.4. Dokumentu Podsumowującego uzupełnia się o wskazanie nowej spółki zależnej Emitenta:**

- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie,

**Na stronie 9, w pkt. 4.4. Dokumentu Podsumowującego w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7, uzupełnia się pierwsze zdanie nadając mu brzmienie:**

Emitent nie realizuje projektu developerskiego, który oznaczony był pierwotnie jako Projekt Developerski 7.

**Na stronie 9, pkt. 4.4. Dokumentu Podsumowującego w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7, dodaje się ostatni akapit w brzmieniu:**

Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostanie jednak wykorzystane przez Emitenta przy realizacji nowego przedsięwzięcia developerskiego, opisanego bliżej w pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego. Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostało zamieszczone w firmie nowej spółki zależnej: „Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.”, która będzie odpowiedzialna za realizację nowego projektu developerskiego.

**Dokument Rejestracyjny**

**Na stronie 22, w pkt. 5.1.5. Dokumentu Rejestracyjnego, w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7, uzupełnia się dwa pierwsze zdania nadając im następujące brzmienie:**

Emitent nie realizuje projektu developerskiego, który oznaczony był pierwotnie jako Projekt Developerski 7. Projekt Developerski 7 miał być przez Emitenta realizowany pierwotnie na nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo.

**Na stronie 22, pkt. 5.1.5. Dokumentu Rejestracyjnego, w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7, dodaje się akapit:**

Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostanie jednak wykorzystane przez Emitenta przy realizacji nowego przedsięwzięcia developerskiego, opisanego bliżej w pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego. Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostało zamieszczone w firmie nowej spółki zależnej: „Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.”, która będzie odpowiedzialna za realizację nowego projektu developerskiego.

**Na stronie 30, w pkt. 5.2.3. Dokumentu Rejestracyjnego, jako drugi akapit dodaje się:**

Ponadto za inwestycję w przyszłości uznać należy przedsięwzięcie developerskie realizowane przez spółkę celową Emitenta Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A., a opisane bliżej w pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego. Przedsięwzięcie to znajduje się dopiero w fazie przygotowań do realizacji (w szczególności nie rozpoczęto przynajmniej pierwszego etapu inwestycji - wniesienia gruntu do nowopowołanej spółki celowej), niemniej wraz z zawarciem przedwstępnej umowy inwestycyjnej z dnia 5 sierpnia 2011 roku, spółka celowa przyjęła na siebie pewne wiążące zobowiązania dotyczące tego przedsięwzięcia.

**Na stronie 31-32, pkt. 6.1.1. Dokumentu Rejestracyjnego uzupełnia się o wskazanie nowej spółki zależnej Emitenta:**

- Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. z siedzibą w Warszawie,

**Na stronie 37, pkt. 6.1.1. Dokumentu Rejestracyjnego w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7 uzupełnia się dwa pierwsze zdania nadając im następujące brzmienie:**

Emitent nie realizuje projektu developerskiego, który oznaczony był pierwotnie jako Projekt Developerski 7. Projekt Developerski 7 miał być przez Emitenta realizowany pierwotnie na nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo.

**Na stronie 37, pkt. 6.1.1. Dokumentu Rejestracyjnego w zakresie opisu Projektu Developerskiego 7, uzupełnia się poprzez dodanie jako ostatniego akapitu:**

Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostanie jednak wykorzystane przez Emitenta przy realizacji nowego przedsięwzięcia developerskiego, opisanego bliżej w pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego. Oznaczenie „Projekt Developerski 7” zostało zamieszczone w firmie nowej spółki zależnej: „Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.”, która będzie odpowiedzialna za realizację nowego projektu developerskiego.

**Na stronie 53, tytuł pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego uzupełnia się poprzez nadanie temu tytułowi następującego brzmienia:**

***6.1.3.7. Emitent nie realizuje przedsięwzięcia developerskiego, które było pierwotnie oznaczone jako Projekt Developerski 7.***

**Na stronie 53, pkt. 6.1.3.7. Dokumentu Rejestracyjnego uzupełnia się poprzez dodanie, jako kolejnych akapitów:**

Jako „Projekt Developerski 7” Emitent zamierza jednak oznaczyć nowe przedsięwzięcie developerskie, które realizowane ma być przez nową spółkę celową Emitenta – Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. Spółka ta zawarła w dniu 5 sierpnia 2011 roku przedwstępną umowę inwestycyjną, której przedmiotem jest określenie wzajemnych praw i obowiązków stron przy realizacji nowego projektu, który polegać ma na wybudowaniu, komercjalizacji i sprzedaży wysokościowego budynku biurowego klasy A (ok. 150 m wysokości) o łącznej powierzchni użytkowej wstępnie szacowanej na około 50.000 m<sup>2</sup> na nieruchomości położonej w atrakcyjnej lokalizacji w śródmieściu Warszawy.

Przedmiotowa umowa inwestycyjna stanowi przedwstępne zobowiązanie stron do wspólnej realizacji projektu, co jest uzależnione od spełnienia się warunków zawieszających polegających na wniesieniu przez kontrahenta nieruchomości do powołanej w przyszłości kolejnej spółki celowej, współkontrolowanej przez spółkę celową Emitenta i kontrahenta. Wniesienie do spółki celowej nieruchomości, na której ma być realizowany projekt, uzależnione jest od uzyskania odpowiednich zgód na rozporządzenie tą nieruchomością przez kontrahenta.

Ponadto umowa inwestycyjna określa sposób organizacji, funkcjonowania oraz mechanizmy podejmowania decyzji przez organy przyszłej spółki celowej, wskazuje na zakres kompetencji tych organów i precyzuje zasady ich reprezentacji, tak aby wpływ na prowadzenie spraw spółki celowej był zapewniony obu stronom w sposób chroniący ich interesy.

Zobowiązania stron przewidziane w opisywanej umowie inwestycyjnej, a tym samym realizacja projektu wg zasad w tej umowie przewidzianych, są co do zasady uzależnione od spełnienia się warunków zawieszających, których spełnienie nie może być z istoty rzeczy gwarantowane przez żadną ze stron umowy, stąd jej wykonanie i realizacja projektu uzależnione są od zdarzeń przyszłych i niepewnych.

Informacje dotyczące opisaney powyżej przedwstępnej umowy inwestycyjnej, a odnoszące się do: a) danych dotyczących drugiej strony umowy inwestycyjnej; b) szczegółowych danych dotyczących przedmiotu umowy inwestycyjnej, w tym danych odnoszących się do parametrów projektu deweloperskiego oraz lokalizacji tego projektu oraz dodatkowych zobowiązań stron pozostających w związku z tym projektem; c) warunków finansowych umowy inwestycyjnej, w tym zamierzonego udziału stron w kapitałach oraz w udziale w zysku spółek celowych, etapów i wielkości zaangażowania kapitałowego spółki zależnej Emitenta w realizację inwestycji, sposobu finansowania projektu, sposobu rozliczeń wzajemnych należności stron; d) okoliczności prowadzenia przez strony umowy dalszych rozmów zmierzających do uzgodnienia szczegółów realizacji projektu zostały objęte przez Emitenta wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia zgodnie z art. 51 ust. 3 w zw. z art. 33 ust. 2 pkt. 2) Ustawy o ofercie publicznej.

**Na stronie 62, w pkt. 6.2.1. Dokumentu Rejestracyjnego wykaz projektów realizowanych w Warszawie uzupełnia się o wskazanie nowego projektu Emitenta:**

- Projekt Developerski 7 – nowy projekt, we wstępnej fazie przygotowań do realizacji (brak oznaczenia komercyjnego),

**Na stronie 69, w pkt. 7.2. Dokumentu Rejestracyjnego, wykaz spółek zależnych Emitenta uzupełnia się o wskazanie nowej spółki zależnej:**

- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że Emitent posiada 99,8 %-owy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki zależnej. Ponadto komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta – Realty 4 Management sp. z o.o.

**Na stronie 70, w pkt. 7.2. Dokumentu Rejestracyjnego tabelę obejmującą spółki zależne Emitenta uzupełnia się o nowy wiersz zawierający dane nowej spółki zależnej Emitenta:**

Realty 4 Management sp. z  
o.o. Projekt Developerski 7  
S.K.A.

POLSKA

99,8 %

---

**Na stronie 150, w pkt. 25 Dokumentu Rejestracyjnego tabelę prezentującą udział Emitenta w innych przedsiębiorstwach uzupełnia się o wiersz zawierający dane nowej spółki zależnej Emitenta:**

Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A..	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości na rachunek własny i na zlecenie	99,8 %
---	----------	---	--------

**Na stronie 150, w pkt. 25 Dokumentu Rejestracyjnego uzupełnia się ostatni akapit nadającym następujące brzmienie:**

Na dzień 31.03.2011 r. wszystkie spółki (z wyjątkiem Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A.), w których Emitent posiada udziały, objęte były konsolidacją, w związku z czym Emitent przekazuje informacje, na temat spółek, w których posiada udziały w zakresie wynikającym z powyższej tabeli. Spółka Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. zawiązana została w drugim półroczu 2011 roku, stąd spółka ta nie była objęta konsolidacją na dzień 31.03.2011 roku. Udział Emitenta w tej spółce stanowi mniej niż 10 % aktywów netto Grupy i jednocześnie generuje mniej niż 10% zysku (straty) netto Grupy.