☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny SAF-R 2009

(zgodnie z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. - Dz. U. Nr 33, poz. 259)
(dla Narodowych Funduszy Inwestycyjnych)

Za rok obrotowy 2009 obejmujący okres od 2009-01-01 do 2009-12-31
oraz za poprzedni rok obrotowy 2008 obejmujący okres od 2008-01-01 do 2008-12-31

data przekazania: 2010-04-30

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT NFI — (skrócona nazwa emitenta)
Budownictwo (bud) — (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

00-688 (kod pocztowy) **Warszawa** (miejscowość)

Emilii Plater (ulica) **28** (numer)

630 33 88 (telefon) **630 33 90** (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail) **www.bbidevelopment.pl** (www)

526-10-22-256 (NIP) **010956222** (REGON)

(podmiot uprawniony do badania)

Raport roczny zawiera:

- ☑ Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego
- ☑ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego
- ☑ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
- ☐ Pismo Prezesa Zarządu
- ☐ Roczne sprawozdanie finansowe
  - ☐ Wprowadzenie
  - ☐ Bilans
  - ☐ Rachunek zysków i strat
  - ☐ Zestawienie zmian w kapitale własnym
  - ☐ Rachunek przepływów pieniężnych
  - ☐ Zestawienie portfela inwestycyjnego
  - ☐ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ☐ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
  - ☐ Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	2009	2008	2009	2008
I. Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	3 480	12 023	802	3 404
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 395	6 904	-321	1 955
III. Zysk (strata) brutto	-5 383	3 258	-1 240	922
IV. Zysk (strata) netto	-6 395	2 588	-1 473	733
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 676	-23 323	-2 460	-6 603
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 606	9 037	2 674	2 559
VII. Przepływy pieniężne netto, razem	-606	-32 755	-140	-9 274
VIII. Aktywa razem	213 245	193 129	51 907	46 287
IX. Zobowiązania i rezerwy, razem	13 135	51 413	3 197	12 322
X. Zobowiązania długoterminowe	899	38 967	219	9 339
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	12 236	12 446	2 978	2 983
XII. Kapitał własny (aktywa netto)	200 110	141 716	48 710	33 965
XIII. Kapitał zakładowy	46 031	25 802	11 204	6 183
XIV. Liczba akcji (w szt.)	366 336 046	246 037 454	366 336 046	246 037 454
XV. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00
XVI. Rozwodniona wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00
XVII. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	-0,02	0,01	0,00	0,00
XVIII. Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	-0,02	0,01	0,00	0,00
XIX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0,00	0,00	0,00	0,00

OPINIA PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH O BADANYM ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Plik	Opis
Opinia MSSF Giełdowy BBID ost.pdf	Opinia audytora do sprawozdania jednostkowego na 31 12 2009

RAPORT PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Plik	Opis
Raport MSSF Giełda BBID.pdf	Raport audytora do jednostkowego na 31 gruddnia 2009

PISMO PREZESA ZARZĄDU

Plik	Opis
BBID_List_Zarzadu_Skonsolidowany_2009 .pdf	List Zarządu

ROCZNESPRAWOZDANIEFINANSOWE

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Plik	Opis
BBID_Sprawozdanie_finansowe_roczne_jednostkowe_2009_30kwi10.pd	Sprawozdanie finansowe jednostkowe na 31 grudnia 2009

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU (SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA)

Plik	Opis
BBID_Sprawozdanie_Zarządu_Jednostkowe_2009.pdf	Sprawozdania z działalności Zarządu BBI Develeopment NFI SA

W niniejszym raporcie nie wypełniono następujących not:
Należności, Należności krótkoterminowe, Należności długoterminowe, Należności o okresie spłaty od dnia bilansowego, Zmiana stanu odpisów aktualizujących, Należności (struktura walutowa), Pozostałe należności
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)
Wartości niematerialne i prawne, Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych), Wartości niematerialne i prawne (struktura własnościowa)
Rzeczowe aktywa trwałe, Zmiana stanu środków trwałych (wg grup rodzajowych), Środki trwałe bilansowe (struktura własnościowa), Środki trwałe wykazywane pozabilansowo
Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Inne rozliczenia międzyokresowe
Wartość firmy z wyceny, Zmiana stanu wartości firmy z wyceny
Odpisy aktualizujące
Zobowiązania ogółem, Zobowiązania , Zobowiązania krótkoterminowe, Zobowiązania krótkoterminowe, z podziałem na zobowiązania o okresie wymagalności od dnia bilansowego, Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa), Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek, Zobowiazania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych, Zobowiązania długoterminowe, Zobowiązania długoterminowe, z podziałem na zobowiązania o okredie zapadalności od dnia bilansowego:, Zobowiązania długoterminowe (struktura walutowa), Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek, Zobowiazania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych, Fundusze specjalne, Pozostałe zobowiązania
Rozliczenia międzyokresowe
Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, Rezerwy na świadczenia emerytalne oraz inne obowiązkowe świadczenia pracowników, Zmiana stanu rezerwy na świadczenia emerytalne oraz inne obowiązkowe świadczenia pracowników (wg tytułów), Rezerwy na świadczenia emerytalne oraz inne obowiązkowe świadczenia pracowników (struktura walutowa), Zmiana stanu innych rezerw (wg tytułów)
Rezerwa z wyceny, Zmiana stanu rezerwy z wyceny
Kapitał zakładowy (struktura)
Akcje własne, Akcje własne emitenta będące własnością jednostek podporządkowanych
Kapitał zapasowy
Kapitał z aktualizacji wyceny, Kapitał z aktualizacji wyceny akcji i udziałów
Pozostałe kapitały rezerwowe (według celu przeznaczenia)
Zrealizowany zysk (strata) z lat ubiegłych, Niezrealizowany zysk (strata) z lat ubiegłych
Zrealizowany zysk (strata) netto, Niezrealizowany zysk (strata) netto
Nota 19
Należności warunkowe od jednostek powiązanych (z tytułu), Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)
Dodatnie różnice kursowe
Pozostałe przychody operacyjne (wg tytułów)
Ujemne różnice kursowe
Pozostałe koszty operacyjne (wg tytułów)
Rezerwy i odpisy aktualizujące
Zrealizowane zyski (straty) z inwestycji, Zrealizowane zyski (straty) z inwestycji
Niezrealizowane zyski (straty) z wyceny, Niezrealizowane zyski (straty) z wyceny
Zyski nadzwyczajne

Zysk nadzwyczajne
Straty nadzwyczajne
Podatek dochodowy bieżący, Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strat:, Łączna kwota podatku odroczonego, Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat dotyczący
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), z tytułu:
Sposób podziału zysku (pokrycia straty)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą



SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development NFI S.A.

ZA ROK 2009

INFORMACJE OGÓLNE

I. Dane jednostki:

Nazwa:	**BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. (dalej: Fundusz)**
Forma prawna:	**Spółka akcyjna**
Siedziba:	**Warszawa**
Kraj rejestracji:	**Polska**
Podstawowy przedmiot działalności:	- Działalność holdingów finansowych - Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych - Pozostała finansowa działalność usługowa - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer statystyczny REGON:	010956222

II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2009 r.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	- Prezes Zarządu
Piotr Litwiński	- Członek Zarządu
Paweł Nowacki	- Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W dniu 11 lutego 2009 r. p. Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej przez siebie funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009.
W dniu 11 lutego 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Funduszu, na którym został powołany na funkcję Prezesa Zarządu p. Michal Skotnicki

Rada Nadzorcza:

Paweł Turno	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Włodzimierz Głowacki	- Członek Rady Nadzorczej
Michal Kurzyński	- Członek Rady Nadzorczej
Rafał Lorek	- Członek Rady Nadzorczej
Jan Rościszewski	- Członek Rady Nadzorczej
Ewaryst Zagajewski	- Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W dniu 29 lipca 2009 p. Małgorzata Cieślak zrezygnowała z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej
Pan Rafał Lorek został powołany na członka Rady Nadzorczej w dniu 30 lipca 2009
Pan Jan Rościszewski został powołany na członka Rady Nadzorczej w dniu 10 listopada 2009

V. Biegli rewidenci:

PKF Audyt Sp. z o. o.
ul. Elbląska 15/17
01 -747 Warszawa

VI. Prawnicy:

Kancelaria CSW Celichowska i Partnerzy Radcy Prawni
Włodzimierz Bendza Kancelaria Adwokacka

VII. Banki:

Bank Zachodni WBK SA
Alior Bank SA
Raiffeisen Bank Polska SA
ING Bank Śląski SA

VIII. Notowania na rynku regulowanym:

1. **Informacje ogólne:**

Giełda:	**Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.** ul. Książęca 4 00-498 Warszawa
Symbol na GPW:	BBD
Sektor na GPW:	Deweloperzy

2. **System depozytowo – rozliczeniowy:**

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW)
ul. Książęca 4
00-498 Warszawa

3. **Kontakty z inwestorami:**

p. Kinga Fromlewicz, Egzo Group Sp. z o.o.
ul. Stępińska 22/30
00-739 Warszawa

IX. Znaczący Akcjonariusze:

Według stanu na dzień 31.12.2009 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	105.082.446	40.982	22,83%	105.082.446	22,83%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	30.000.000	11.700	6,52%	30.000.000	6,52%
Fundusze BPH TFI SA	25.551.000	9.965	5,55%	25.551.000	5,55%
Fundusze Aviva Investors SA	23.859.796	9.305	5,18%	23.859.796	5,18%
Razem	**184.493.242**	**71.952**	**40,08%**	**184.493.242**	**40,08%**

X. Spółki zależne:

BBI Development NFI S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA. Na dzień 31.12.2009 w skład Grupy wchodzą, oprócz Funduszu, następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2009	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2008
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	99,453%	99,453%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	96,6667%	97,5610%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,7984%	99,7984%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8176%	99,7457%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	Warszawa	99,9931%	99,9931%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	Warszawa	99,9833%	99,9833%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	64,9950%	64,9950%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (*)	Warszawa	20%	20%

(*) Nowy Plac Unii SA został uznany za jednostkę specjalnego przeznaczenia wymagającą konsolidacji

XI. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkowa i finansowa Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejska oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/V/2009 z dnia 28 maja 2009 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

XII. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2010 roku.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A.

Rachunek zysków i strat

	nota	za okres 01.01.2009 - 31.12.2009	za okres 01.01.2008 - 31.12.2008
Przychody operacyjne	1,2	3 480	12 023
Zarządzanie projektami		615	322
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek		2 865	3 683
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji			8 018
Koszty operacyjne	2,3	4 558	5 056
Amortyzacja		151	225
Zużycie materiałów i energii		138	108
Usługi obce		1 243	1 326
Podatki i opłaty		134	337
Wynagrodzenia		2 434	2 360
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		260	261
Pozostałe koszty operacyjne		198	439
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		*-1 078*	*6 967*
Pozostałe przychody operacyjne	4	313	336
Pozostałe koszty operacyjne	4	630	399
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		*-1 395*	*6 904*
Przychody finansowe	5	74	358
Koszty finansowe	5	4 062	4 004
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		*-5 383*	*3 258*
Podatek dochodowy	6	1 012	670
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		*-6 395*	*2 588*
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	7		0
Zysk (strata) netto		*-6 395*	*2 588*
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)	8		
Podstawowy za okres obrotowy		-0,02	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,02	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	8	-0,02	0,01
Podstawowy za okres obrotowy		-0,02	0,01
Rozwodniony za okres obrotowy		-0,02	0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		0,00	0,00

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Caliński

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	NOTA	za okres 01.01.2009 - 31.12.2009	za okres 01.01.2008 - 31.12.2008
Zysk (strata) netto		*-6 395*	*2 588*
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania			
Zyski (straty) z tytułu przeszacowania składników aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi przepływy środków pieniężnych			
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń emerytalnych			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
Suma dochodów całkowitych	10,11	*-6 395*	*2 588*

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Liniewski

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	nota	stan na 31.12.2009 r.	stan na 31.12.2008 r.
Aktywa trwałe		156 765	166 564
Rzeczowe aktywa trwałe	12	346	572
Wartoście niematerialne	13	40	27
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	15	155 691	141 907
Pozostałe aktywa finansowe	19	688	23 945
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6		113
Aktywa obrotowe		56 480	26 565
Zapasy i zaliczki na zapasy	20		318
Należności handlowe	22	180	435
Pozostałe należności	23	8 832	9 480
Pozostałe aktywa finansowe	19	46 261	14 496
Rozliczenia międzyokresowe	24	86	109
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	1 121	1 727
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
AKTYWA RAZEM		213 245	193 129

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Łabiński

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

PASYWA	NOTA	stan na 31.12.2009 r.	stan na 31.12.2008 r.
Kapitał własny		200 110	141 716
Kapitał zakładowy	26	46 031	25 802
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	27	124 603	79 943
Pozostałe kapitały	29	111 766	109 178
Niepodzielony wynik finansowy	30	-75 795	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu		-6 395	2 588
Zobowiązanie długoterminowe		899	38 967
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38		38 967
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	899	
Zobowiązania krótkoterminowe		12 236	12 446
Kredyty i pożyczki	31		8 385
Pozostałe zobowiązania finansowe	32,38	11 119	954
Zobowiązania handlowe	34	229	491
Pozostałe zobowiązania	35	98	2 500
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	39	215	
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	40	525	
Pozostałe rezerwy	41	50	116
PASYWA RAZEM		213 245	193 129

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Lipiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2009 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2009 r.	25 802	79 943	0	109 178	-75 795	2 588	141 716
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	25 802	79 943	0	109 178	-75 795	2 588	141 716
Emisja akcji	20 229	44 995					65 224
Koszty emisji akcji		-435					-435
Płatność w formie akcji własnych							0
Podział zysku netto				2 588		-2 588	0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						-6 395	-6 395
Kapitał własny na dzień 31.12.2009 r.	46 031	124 503	0	111 766	-75 795	-6 395	200 110
dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2008 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2008 r.	24 574	76 760		109 455	-76 072		134 717
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	24 574	76 760	0	109 455	-76 072	0	134 717
Emisja akcji	1 228	3 195					4 423
Koszty emisji akcji		-12					-12
Płatność w formie akcji własnych							0
Podział zysku netto				-277	277		0
Wypłata dywidendy							0
Suma dochodów całkowitych						2 588	2 588
Kapitał własny na dzień 31.12.2008 r.	25 802	79 943	0	109 178	-75 795	2 588	141 716

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Sawiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2009 - 31.12.2009	za okres 01.01.2008 - 31.12.2008
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:	-10 676	-23 323
Wydatki na dostawy i usługi	-2 616	
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości		8 170
Wydatki na inne aktywa finansowe (wierzytelności)		-1 660
Spłata innych aktywów finansowych (wierzytelności)		3 000
Odsetki otrzymane od pożyczek		354
Udzielone pożyczki	-14 051	-38 620
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	6 700	10 060
Pozostałe przepływy	-708	-4 627
Gotówka z działalności operacyjnej	-10 676	-23 323
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 676	-23 323
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	0	359
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		11
Inne wpływy inwestycyjne - (2008 - odsetki)		348
Wydatki	1 536	18 828
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	63	160
Wydatki na aktywa finansowe	1 473	18 668
Inne wydatki inwestycyjne		
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 536	-18 469
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	18 759	12 600
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	18 259	
Kredyty i pożyczki	500	12 600
Wydatki	7 153	3 563
Spłaty kredytów i pożyczek	3 354	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	1 850	
Odsetki	1 949	3 563
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 606	9 037
D. Przepływy pieniężne netto razem	-606	-32 755
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-606	-32 755
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 727	34 482
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 121	1 727

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Likowski

PREZES ZARZĄDU
Michał Skotnicki

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR") oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF").

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2009 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2009 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy to znaczy okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych do dnia 30 czerwca 2009 była siedziba firmy Contract Administration Sp. z o.o., ul. Królewska 27 w Warszawie, od dnia 1 lipca 2009 księgi są prowadzone w siedzibie Funduszu, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN

Prezentacja sprawozdań z uwzględnieniem segmentów działalności

Fundusz nie prezentuje sprawozdań finansowych w podziale na segmenty działalności.

Przychody i koszty działalności operacyjnej

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Fundusz uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty. Przy ujmowaniu przychodów obowiązują również kryteria przedstawione poniżej.

Przychody z inwestycji w spółki celowe
Każdy projekt deweloperski jest realizowany w ramach specjalnie dla tego celu utworzonej odrębnej spółki celowej. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu wynikającym z działalności holdingu finansowego będą zatem dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Generowane na poziomie spółki celowej przychody i odpowiadające im koszty działalności deweloperskiej są ujmowane w momencie przekazania znaczącej części ryzyk i korzyści wynikającej z prawa własności do towarów i produktów oraz gdy kwotę przychodu można wycenić w wiarygodny sposób.

Fundusz rozpoznaje przychody z tytułu zarządzania projektami developerskim realizowanymi przez spółki celowe jako przychody operacyjne

Odsetki
Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy

Podatki dochodowe - podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Fundusz kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Środki trwałe w momencie ich nabycia zostają podzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, do których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Częścią składową są również koszty generalnych remontów.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, wynoszący:

Typ	Okres
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat

Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3.500 zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się corocznie, i w razie konieczności – koryguje z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych będących w toku budowy lub montażu innych niż nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają kryteria rozpoznania dla kosztów prac badawczych i rozwojowych) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Cena nabycia wartości niematerialnych nabytych w transakcji połączenia jednostek gospodarczych jest równa ich wartości godziwej na dzień połączenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Nakłady poniesione na wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie, z wyjątkiem aktywowanych nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Fundusz ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz te, które nie są użytkowane, są corocznie poddawane weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości, w odniesieniu do poszczególnych aktywów lub na poziomie ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji, a w razie potrzeby, korygowane z efektem od początku właśnie zakończonego roku obrotowego.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia wartości niematerialnych z bilansu są wyceniane według różnicy pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danego składnika aktywów i są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich usunięcia z bilansu.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający pięciu lat.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Na każdy dzień bilansowy Fundusz ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Fundusz dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Fundusz ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Fundusz szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź leasingobiorcą w leasingu finansowym jest Fundusz i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Fundusz stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Fundusz kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela lub do zapasów, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania.

Leasing

Fundusz jako leasingobiorca

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Fundusz jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Fundusz zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w toku negocjowania umów leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej środka stanowiącego przedmiot leasingu i ujmuje przez okres trwania leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu wynajmu. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane jako przychód w okresie, w którym staną się należne.

Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Fundusz sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź też pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Funduszu z działalności tejże jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Fundusz wywiera znaczny wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych praz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości historycznej ceny nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:
- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Fundusz zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu, inne niż:

-wyznaczone przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,

-wyznaczone jako dostępne do sprzedaży,

-spełniające definicję pożyczek i należności.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Składnikiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy jest składnik spełniający jeden z poniższych warunków:

a) jest klasyfikowany jako przeznaczony do obrotu. Składniki aktywów finansowych kwalifikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeśli są:

-nabyte głównie w celu sprzedaży w krótkim terminie,

-częścią portfela określonych instrumentów finansowych zarządzanych łącznie i co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania zysku w krótkim terminie,

-instrumentami pochodnymi, z wyłączeniem instrumentów pochodnych będących elementem rachunkowości zabezpieczeń oraz umów gwarancji finansowych,

b) został zgodnie z MSR 39 zakwalifikowany do tej kategorii w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Jeżeli kontrakt zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, cały kontrakt może zostać zakwalifikowany do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie dotyczy to przypadków, gdy wbudowany instrument pochodny nie wpływa istotnie na przepływy pieniężne z kontraktu lub wydzielenie wbudowanych instrumentów pochodnych jest wyraźnie zakazane. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Pożyczki udzielone i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki udzielone i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub nienależące do żadnej z wcześniej wymienionych trzech kategorii aktywów. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są ujmowane według wartości godziwej, bez potrącania kosztów transakcji sprzedaży, z uwzględnieniem wartości rynkowej na dzień bilansowy. W przypadku braku notowań giełdowych na aktywnym rynku i braku możliwości wiarygodnego określenia ich wartości godziwej metodami alternatywnymi, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w cenie nabycia skorygowanej o odpis z tytułu utraty wartości. Dodatnią i ujemną różnicę pomiędzy wartością godziwą aktywów dostępnych do sprzedaży (jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób), a ich ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Fundusz traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Fundusz ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych.

Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki na to, że została poniesiona strata z tytułu utraty wartości pożyczek udzielonych i należności wycenianych według zamortyzowanego kosztu, to kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansową składnika aktywów obniża się bezpośrednio lub poprzez odpis aktualizujący. Kwotę straty ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Fundusz ocenia najpierw, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych składników aktywów finansowych, które indywidualnie są znaczące, a także przesłanki utraty wartości aktywów finansowych, które indywidualnie nie są znaczące. Jeżeli z przeprowadzonej analizy wynika, że nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości indywidualnie ocenianego składnika aktywów finansowych, niezależnie od tego, czy jest on znaczący, czy też nie, to Fundusz włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

Jeżeli w następnym okresie odpis z tytułu utraty wartości zmniejszył się, a zmniejszenie to można w obiektywny sposób powiązać ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu, to uprzednio ujęty odpis odwraca się. Późniejsze odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim na dzień odwrócenia wartość bilansowa składnika aktywów nie przewyższa jego zamortyzowanego kosztu.

Aktywa finansowe wykazywane według kosztu

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości nienotowanego instrumentu kapitałowego, który nie jest wykazywany według wartości godziwej, gdyż jego wartości godziwej nie można wiarygodnie ustalić, albo instrumentu pochodnego, który jest powiązany i musi zostać rozliczony poprzez dostawę takiego nienotowanego instrumentu kapitałowego, to kwotę odpisu z tytułu utraty wartości ustala się jako różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów finansowych oraz wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy zastosowaniu bieżącej rynkowej stopy zwrotu dla podobnych aktywów finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli występują obiektywne przesłanki, że nastąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych dostępnego do sprzedaży, to kwota stanowiąca różnicę pomiędzy ceną nabycia tego składnika aktywów (pomniejszona o wszelkie spłaty kapitału i amortyzację) i jego bieżącą wartością godziwą, pomniejszoną o wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości tego składnika uprzednio ujęte w rachunku zysków i strat, zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i przeniesiona do rachunku zysków i strat. Nie można ujmować w rachunku zysków i strat odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości instrumentów kapitałowych kwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży. Jeżeli w następnym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego dostępnego do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten może być obiektywnie łączony ze zdarzeniem następującym po ujęciu odpisu z tytułu utraty wartości w rachunku zysków i strat, to kwotę odwracanego odpisu ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia / kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Zaliczki na zapasy obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów zapasów.

Jako zapasy Fundusz traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w toku zwykłej działalności.

Należności handlowe i pozostałe

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa niepieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie , lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy oraz inwestycje w jednostki uczestnictwa pieniężnych funduszy inwestycyjnych spełniających kryterium wysokiej płynności..

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, pomniejszonych o niespłacone kredyty w rachunkach bieżących.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg niższej spośród dwóch wartości – pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą

Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Funduszu ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Fundusz spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Zobowiązania handlowe i pozostałe

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania

strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym kredyty i pożyczki, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Fundusz wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Fundusz ujmuje jako wygaśniecie pierwotnego i ujecie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Płatności w formie akcji

Jednostka dominująca uchwaliła program motywacyjny w formie akcji własnych. Członkowie zarządu oraz kluczowej kadry kierowniczej otrzymają możliwość obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji, w związku z czym świadczą usługi w zamian za akcje lub prawa do akcji („transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych").

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznanie instrumentów kapitałowych jest ujmowana jako koszt oraz, drugostronnie, jako zwiększenie kapitału przez okres w którym spełniane są warunki nabycia (okres nabywania uprawnień). Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników jest określana poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych ustalonej w dniu przyznania instrumentów.

Warunki nabycia uprawnień, inne niż warunki rynkowe, są uwzględniane poprzez korektę liczby instrumentów kapitałowych wykorzystanych w wycenie całej transakcji, tak, aby ostatecznie wartość kosztu świadczonych usług opierała się na liczbie instrumentów kapitałowych, co do których oczekuje się, iż zostaną do nich nabyte uprawnienia.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane jako element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów, o ile istnieje prawdopodobieństwo że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Wypłata dywidend

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

b) Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

a) Profesjonalny osąd i niepewność szacunków

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec niektórych zagadnień największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd kierownictwa. Jak zawsze w przypadku oszacowań i osądów, może to oznaczać ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w trakcie kolejnego roku finansowego lub okresów późniejszych. Zagadnienia, w których niepewność wynikająca z szacunków występuje w największym stopniu, są opisane poniżej

Utrata wartości aktywów

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Testy te zostały oparte na wycenach przygotowanych przez niezależnych od Funduszu ekspertów oraz na modelach przygotowanych wewnętrznie przez Fundusz i uwzględniających ogólnie dostępne parametry makro i mikroekonomiczne. Na podstawie uzyskanych rezultatów Fundusz wykazał odpis na utratę wartości udziałów w spółkach zależnych w kwocie 1.744 tys. zł. Szczegóły są przedstawione w nocie nr 5

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Spółka corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i są obowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 1 stycznia 2009 i później.

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne"

Standard MSSF 8 został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. MSSF 8 zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności". Standard ten określa nowe wymagania wobec ujawnień informacji dotyczących segmentów działalności, a także informacji dotyczących produktów i usług, obszarów geograficznych, w których prowadzona jest działalność oraz głównych klientów. MSSF 8 wymaga „podejścia zarządczego" do sprawozdawczości o wynikach finansowych segmentów działalności.

- Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji"

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: (1) wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki, pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień oraz (2) Standard uściśla, że ujęcie księgowe anulowania programu powinno być jednakowe, niezależnie od tego czy było dokonane przez jednostkę, czy lub inną stronę transakcji.

- Zmiana do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego"

Zmiana do MSR 23 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana ta wymaga od jednostek gospodarczych kapitalizacji kosztów finansowania zewnętrznego, związanych bezpośrednio z nabyciem, budową lub wytworzeniem kwalifikującego się składnika aktywów (tj. takiego, który wymaga znaczącego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży). W ramach tej zmiany usunięto możliwość natychmiastowego rozpoznania tych kosztów w rachunku zysków i strat okresu, w którym je poniesiono.

- KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów"

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 28 czerwca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty".

- KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie"

Interpretacja KIMSF 14 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 9 lipca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak zgodnie z MSR 19 należy dokonać oceny pułapu dla nadwyżki wartości godziwej aktywów programu

ponad bieżącą wartość zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń, która może być rozpoznana jako aktywo. Ponadto, KIMSF 14 objaśnia, w jaki sposób statutowe lub umowne wymogi w zakresie minimalnego finansowania mogą wpływać na wysokość aktywa lub zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń.

- MSR 1 (Z) „Prezentacja sprawozdań finansowych"

Zmieniony MSR 1 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 6 września 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone przez Spółkę zmiany dotyczą głównie kwestii prezentacyjnych w zakresie rachunku wyników, gdzie Spółka wybrała prezentację dwóch rachunków wyników (rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów), a także zmian w prezentacji kapitałów własnych. Zmiany te miały na celu poprawę zdolności użytkowników sprawozdań finansowych do analizy i porównań informacji w nich zawartych.

- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja" i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych"

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu instrumenty finansowe, takie jak instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które nakładają na spółkę obowiązek wypłaty udziału w aktywach netto tylko w przypadku likwidacji spółki, po spełnieniu określonych warunków, są prezentowane jako kapitał własny.

- Poprawki do MSSF 2008

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w maju 2008 roku szereg "Poprawek do MSSF", które zmieniają 20 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r.

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe".

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmieniony standard umożliwia jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy użycie domniemanego kosztu, ustalonego albo jako wartość godziwa, albo wartość bilansowa zgodnie z uprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości, w celu określenia początkowego kosztu inwestycji w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena" – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną".

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczaną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający.

- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji".

Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 5 marca 2009 r. i obowiązują od dnia 1 stycznia 2009 r. Zmiany wprowadzają trzystopniową hierarchię na potrzeby ujawniania wyceny wartości godziwej oraz wymóg zamieszczania dodatkowych ujawnień dotyczących względnej wiarygodności wyceny wartości godziwej. Ponadto zmiany wyjaśniają i rozszerzają istniejące wcześniej wymagania w zakresie ujawnień dotyczących ryzyka płynności.

VI. Nowe standardy oczekujące na wdrożenie przez jednostkę

Poniżej zostały przedstawione opublikowane nowe standardy i interpretacje KIMSF, które zostały opublikowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednakże nie obowiązujące w bieżącym okresie sprawozdawczych.

- MSSF 3 (Z) „Połączenia jednostek gospodarczych"

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmieniony standard nadal stosuje metodę nabycia do połączeń jednostek gospodarczych, lecz z pewnymi istotnymi zmianami. Na przykład, wszystkie płatności dokonane z tytułu nabycia przedsiębiorstwa należy ujmować według wartości godziwej w dniu nabycia, przy czym płatności warunkowe klasyfikowane jako zobowiązanie, podlegają późniejszej ponownej wycenie przez rachunek zysków i strat. Dodatkowo zmieniony standard zawiera nowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako kosztu okresu, w który został on poniesiony. Ponadto, wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości (udział nie sprawujący kontroli) albo według wartości godziwej albo ich proporcjonalnego udziału w zidentyfikowanych aktywach netto przejmowanej jednostki.
Spółka zacznie stosować standard do rocznych sprawozdań finansowych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

- MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe"

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat.
Spółka zacznie stosować MSR 27 (zmieniony) prospektywnie do transakcji z udziałowcami mniejszościowymi (posiadaczami udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli) od sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

- Zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 „Instrumenty wbudowane".

Zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 „Instrumenty wbudowane" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 12 marca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych zakończonych 30 czerwca 2009 r. lub po tej dacie.
Poprawki precyzują zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 wydane w październiku 2008 r. w zakresie instrumentów wbudowanych. Zmiany uściślają, że w ramach reklasyfikacji aktywa finansowego z kategorii wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat wszystkie instrumenty wbudowane muszą zostać ocenione i, jeżeli to konieczne, odrębnie zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.
Spółka zastosuje zmiany do KIMSF 9 i MSR 39 od 1 stycznia 2010 r.

- Poprawki do MSSF 2009

Rada ds Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała 16 kwietnia 2009 r. "Poprawki do MSSF 2009", które zmieniają 12 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r.

- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy"

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 23 lipca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe wyłączenia od dokonywania wyceny aktywów na dzień przejścia na MSSF dla spółek działających w sektorze naftowym i gazowym.

- Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji"

Zmiany do MSSF 2 „Płatności w formie akcji" zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 czerwca 2009 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Zmiany precyzują ujęcie płatności w formie akcji rozliczanych gotówkowo wewnątrz grupy kapitałowej. Zmiany uściślają zakres MSSF 2 oraz regulują łączne stosowanie MSSF 2 oraz innych standardów. Zmiany wprowadzają do standardu zagadnienia uregulowane wcześniej w interpretacjach KIMSF 8 oraz KIMSF 11.

- KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych"

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 29 marca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.
Spółka zacznie stosować KIMSF 12 od sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

- KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości"

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2010 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej.

- KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną"

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające reklasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję.
Spółka zacznie stosować KIMSF 16 od sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

- KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będących środkami pieniężnymi"

Interpretacja KIMSF 17 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 listopada 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie momentu rozpoznania dywidendy, wyceny dywidendy oraz ujęcia różnicy pomiędzy wartością dywidendy a wartością bilansową dystrybuowanych aktywów.
Spółka zacznie stosować KIMSF 17 od sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

- KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów"

Interpretacja KIMSF 18 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 29 stycznia 2009 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne zakresie ujęcia przeniesienia aktywów od klientów, mianowicie, sytuacje, w których spełniona jest definicja aktywa, identyfikację oddzielnie identyfikowalnych usług (świadczonych usług w zamian za przeniesione aktywo), ujęcie przychodu i ujęcie środków pieniężnych uzyskanych od klientów.
Spółka zacznie stosować KIMSF 18 od sprawozdań rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2010 r.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości za wyjątkiem dodatkowych lub nowych ujawnień . Spółka obecnie analizuje konsekwencje oraz wpływ zastosowania powyższych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdania finansowe.

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Przychody ze sprzedaży i przychody ogółem Spółki prezentują się następująco:

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Działalność kontynuowana		
Zarządzanie projektami	615	322
Przychody z pożyczek i wierzytelności	2 865	3 683
Zrealizowane zyski z inwestycji	0	8 018
SUMA przychodów ze sprzedaży	**3 480**	**12 023**
Pozostałe przychody operacyjne	313	336
Przychody finansowe	74	358
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	**3 867**	**12 717**
Przychody z działalnosci zaniechanej		
SUMA przychodów ogółem	**3 867**	**12 717**

Przychody ze sprzedaży - szczegółowa struktura geograficzna

	01.01.2009 - 31.12.2009		01.01.2008 - 31.12.2008	
	w tys. PLN	w %	w tys. PLN	w %
Kraj	3 480	100,00%	12 023	100,00%
Eksport, w tym:	0	0,00%	0	0,00%
Unia Europejska		0,00%		0,00%
Kraje byłego ZSRR		0,00%		0,00%
USA		0,00%		0,00%
Azja		0,00%		0,00%
Pozostałe		0,00%		0,00%
Razem	**3 480**	100,00%	**12 023**	100,00%

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

Nota 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Informacje dotyczące segmentów działalności zostały zamieszczone w nocie 2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2009 roku.

Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

KOSZTY USŁUG OBCYCH

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Najem biura	255	269
Usługi audytorskie	216	208
Usługi prawne i doradcze	287	137
Usługi księgowe	75	124
Telefon, Internet	116	143
Rekrutacja	0	36
Usługi bankowe	12	33
Pozostałe	282	376
Razem usługi obce	**1 243**	**1 326**

KOSZTY AMORTYZACJI I ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH UJĘTE W RZIS

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży:	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	**0**	**0**
Amortyzacja środków trwałych		
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu:	**151**	**225**
Amortyzacja środków trwałych	142	213
Amortyzacja wartości niematerialnych	9	12
Utrata wartości rzeczowych środków trwałych		
Utrata wartości wartości niematerialnych		

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Wynagrodzenia	2 434	2 360
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	260	261
Koszty świadczeń emerytalnych		
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia		
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu i kadry kierowniczej		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	**2 694**	**2 621**
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży		
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu		

Nota 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Zysk ze zbycia majątku trwałego		11
Czynsz za podnajem powierzchni	266	154
Rozliczenie zakupionych wierzytelności		
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów		150
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	9	
Pozostałe	38	21
Razem	**313**	**336**

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Strata ze zbycia majątku trwałego	29	
Koszty podnajmu powierzchni	266	189
Utrata wartości aktywów obrotowych	318	
Darowizny		31
Spisanie rozrachunków		169
Pozostałe	17	10
Razem	**630**	**399**

Utworzenie odpisów aktualizujących wartość	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Aktywa finansowe		
Należności		
Zapasy	318	
Wartość firmy		
Wartości niematerialne		
Rzeczowe aktywa trwałe		
Razem	**318**	**0**

Nota 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Przychody z tytułu odsetek	74	351
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych		7
Razem	**74**	**358**

Koszty finansowe	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Koszty z tytułu odsetek	2 306	4 004
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	3	
Aktualizacja wartość inwestycji	1 744	
Pozostałe	9	
Razem	**4 062**	**4 004**

Nota 6. PODATEK DOCHODOWY I ODROCZONY PODATEK DOCHODOWY

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2009 i 2008 roku przedstawiają się następująco:

Podatek dochodowy wykazany w RZiS	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Bieżący podatek dochodowy	**0**	**0**
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy	**1 012**	**670**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 012	670
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	**1 012**	**670**

Wykazany w rachunku zysków i strat podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

Na 31 grudnia 2009 roku oraz na 31 grudnia 2008 roku podatek dochodowy wykazany w kapitale własnym nie występuje

Bieżący podatek dochodowy	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Zysk przed opodatkowaniem	**-5 383**	**3 258**
Przychody lat ubiegłych zwiększające podstawę do opodatkowania	346	3 000
Przychody wyłączone z opodatkowania	2 865	19 458
Koszty lat ubiegłych zmniejszające podstawę opodatkowania	1 172	
Koszty niebędące kosztami uzyskania przychodów	3 121	12 640
Dochód do opodatkowania	**-5 953**	**-560**
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata		30
Korekta o udział w wyniku spółek osobowych	4 711	
Podstawa opodatkowania	**-1 242**	**-590**
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	-236	-112

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym.
Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2008	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2009
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne				0
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze		525		525
Rezerwa na niewykorzystane urlopy				0
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	1 054	1 882	-2 667	269
Rezerwa na odsetki od pobranych pożyczek	84	299	-383	0
Pozostałe rezerwy	116	75	-116	75
Przeszacowanie kontraktów walutowych (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) do wartości godziwej				0
Przeszacowanie kontraktu na zamianę stóp procentowych *swap* (zabezpieczenie wartości godziwej) do wartości godziwej				0
Ujemne różnice kursowe	13		-13	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 072		-2 432	1 640
Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach				0
Odpisy aktualizujące udziały w innych jednostkach				0
Odpisy aktualizujące zapasy				0
Odpisy aktualizujące należności				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**5 339**	**2 781**	**-5 611**	**2 509**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 014**	**528**	**-1 066**	**477**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2008	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2009
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej				
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych utrzymywanych do okresu zapadalności	4 105	567		4 672
Naliczone odsetki od udzielonych pozyczek	631	2 260	-323	2 568
Dodatnie różnice kursowe	7		-7	0
Korekty do wartości godziwej z tytułu przejęcia jednostek				
Suma dodatnich różnic przejściowych	**4 743**	**2 827**	**-330**	**7 240**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**901**	**537**	**-63**	**1 376**

Aktywa / Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	477	1 014
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	1 376	901
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		

Nota 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresie kończącym się 31 grudnia 2009 oraz w okresie porównywanym nie wystąpiła działalność zaniechana

Nota 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNA AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.
Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Działalność kontynuowana i zaniechana

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

Wyliczenie zysku na jedną akcje - założenia	**01.01.2009 - 31.12.2009**	**01.01.2008 - 31.12.2008**
Zysk netto z działalności kontynuowanej zł	-6 395 000	2 588 000
Strata na działalności zaniechanej		
Zysk netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	**-6 395 000**	**2 588 000**
Efekt rozwodnienia:	0	0
- odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe		
- odsetki od obligacji zamiennych na akcje		
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję w zł	**-6 395 000**	**2 588 000**

Liczba wyemitowanych akcji

Liczba wyemitowanych akcji	**01.01.2009 - 31.12.2009**	**01.01.2008 - 31.12.2008**
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**366 336 046**	**246 037 454**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	0	0
- opcje na akcje		
- obligacje zamienne na akcje		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**366 336 046**	**246 037 454**

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych

Nota 9. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie występują

Nota 10. UJAWNIENIE ELEMENTÓW POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występują

Nota 11. EFEKT PODATKOWY POZOSTAŁYCH DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

Nie występuje

Nota 12. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Struktura własnościowa

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Własne	346	572
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu		
Razem	346	572

Rzeczowe aktywa trwałe, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2009 - 31.12.2009 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2009	0	0	251	383	492	0	1 126
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*12*	*0*	*0*	*0*	*12*
- nabycia środków trwałych			12				12
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych							0
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- otrzymanie aportu							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*8*	*145*	*0*	*0*	*154*
- zbycia			8	145			154
- likwidacji							0
- sprzedaży spółki zależnej							0
- wniesienia aportu							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2009	0	0	255	238	492	0	984
Umorzenie na dzień 01.01.2009	0	0	218	110	226	0	554
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*31*	*55*	*56*	*0*	*142*
- amortyzacji			31	55	56		142
- przeszacowania							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*7*	*50*	*0*	*0*	*57*
- likwidacji							0
- sprzedaży			7	50			57
Umorzenie na dzień 31.12.2009	0	0	242	115	282	0	639
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2009	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
- inne							0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2009	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2009	0	0	13	123	210	0	346

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych) – za okres 1.01.2008-31.12.2008 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2008			242	383	399		1 024
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*31*	*0*	*93*	*0*	*124*
- nabycia środków trwałych			31		93		124
- wytworzenia we własnym zakresie środków trwałych							0
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- otrzymanie aportu							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*22*	*0*	*0*	*0*	*22*
- zbycia			22				22
- likwidacji							0
- sprzedaży spółki zależnej							0
- wniesienia aportu							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2008	0	0	251	383	492	0	1 126
Umorzenie na dzień 01.01.2008			173	33	169		375
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*67*	*77*	*57*	*0*	*201*
- amortyzacji			67	77	57		201
- przeszacowania							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*22*	*0*	*0*	*0*	*22*
- likwidacji							0
- sprzedaży			22				22
Umorzenie na dzień 31.12.2008	0	0	218	110	226	0	554
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2008							0
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- utraty wartości							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- odwrócenie odpisów aktualizujących							0
- likwidacji lub sprzedaży							0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2008	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2008	0	0	33	273	266	0	572

Środki trwałe w budowie

Nie występują

Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście (nie dotyczy Spółek zagranicznych)

Nie występuje

Leasingowane środki trwałe

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2009 – 31.12.2009 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2008 – 31.12.2008 r.

Nie występują

Nota 13. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2009-31.12.2009 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2009	0	0	0	37	0	20	24	81
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*30*	*0*	*0*	*23*	*53*
- nabycia							23	23
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne				30				30
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*31*	*31*
- zbycia								0
- likwidacji								0
- przeszacowania								0
- inne							31	31
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2009	0	0	0	67	0	20	16	103
Umorzenie na dzień 01.01.2009	0	0	0	34	0	20	0	54
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*9*	*0*	*0*	*0*	*9*
- amortyzacji				9				9
- przeszacowania								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- likwidacji								0
- sprzedaży								0
- przeszacowania								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 31.12.2009	0	0	0	43	0	20	0	63
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2009	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- utraty wartości								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- odwrócenie odpisów aktualizujących								0
- likwidacji lub sprzedaży								0
- inne								0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2009	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2009	0	0	0	24	0	0	16	40

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) – za okres 01.01.2008 - 31.12.2008 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne[2]	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2008				25		20		45
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*12*	*0*	*0*	*24*	*36*
- nabycia				12			24	36
- przeszacowania								0
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- zbycia								0
- likwidacji								0
- przeszacowania								0
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2008	0	0	0	37	0	20	24	81
Umorzenie na dzień 01.01.2008				17		13		30
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*17*	*0*	*7*	*0*	*24*
- amortyzacji				17		7		24
- przeszacowania								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- likwidacji								0
- sprzedaży								0
- przeszacowania								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 31.12.2008	0	0	0	34	0	20	0	54
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2008								0
Zwiększenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- utraty wartości								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- odwrócenie odpisów aktualizujących								0
- likwidacji lub sprzedaży								0
- inne								0
Odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2008	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2008	0	0	0	3	0	0	24	27

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2009 – 31.12.2009 r.

Nie występują

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2008 – 31.12.2008 r.

Nie występują

Struktura własności

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Własne	40	27
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu		
Razem	40	27

Wartości niematerialne, do których tytuł prawny podlega ograniczeniom oraz stanowiące zabezpieczenie zobowiązań

Nie występują

Kwoty zobowiązań umownych do nabycia w przyszłości wartości niematerialnych

Nie występują

WARTOŚĆ FIRMY PRZEJĘTA W RAMACH POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nie występuje

Zmiany stanu wartości firmy

Nie występuje

Połączenia jednostek gospodarczych

W opisywanym okresie oraz w okresie porównawczym nie wystąpiły połączenia jednostek gospodarczych.

Nota 14. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nie występują

Nota 15. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Inwestycje w jednostkach podporządkowanych wycenianych wg ceny nabycia

Udziały w jednostkach podporządkowanych	31.12.2009	31.12.2008
jednostek zależnych	153 685	139 901
jednostek współzależnych	2 006	2 006
jednostek stowarzyszonych		

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	**139 901**	**104 699**
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***16 628***	***35 202***
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		
- reklasyfikacja		
- objęcie nowych akcji i udziałów	16 628	35 202
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	***2 844***	***0***
- sprzedaż jednostki zależnej		
- zmniejszenie kapitału zakładowego	1 100	
- odpisy na utratę wartości inwestycji	1 744	
Stan na koniec okresu	**153 685**	**139 901**

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	2 006	2 005
Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	*0*	*1*
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki		
- inne zwiększenia		1
Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:	*0*	*0*
- sprzedaż jednostki zależnej		
Stan na koniec okresu	2 006	2 006

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2009 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty Management Sp. z o.o.	58	0	58	100,00%	100,00%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o.	7	0	7	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	7	0	7	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	15	0	15	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 000	0	2 000	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 929	-1 744	1 185	96,67%	97,56%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042	0	50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	58 612	0	58 612	99,82%	99,75%	pełna
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	14 505	0	14 505	99,99%	99,99%	pełna
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	6 003	0	6 003	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	21 251	0	21 251	65,00%	65,00%	pełna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Realty Management Sp. z o.o.	50	0	-18	17	3	14	4	4
Realty 2 Management Sp. z o.o.	5	0	-8	4	1	3	7	0
Realty 3 Management Sp. z o.o.	5	0	-9	10	7	3	14	0
Realty 4 Management Sp. z o.o.	15	0	-4	14	0	14	3	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 011	0	-512	27 103	27	27 076	18 525	7
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	3 000	-22	-30	2 963	0	2 963	11	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	10 020	40 409	2 554	142 202	75 065	67 137	89 202	2 828
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	5 871	52 835	-663	82 932	17	82 915	27 140	1 013
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	1 450	13 050	-17	53 315	0	53 315	39 337	88
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	600	5 400	-107	15 516	0	15 516	9 805	20
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	2 000	30 690	-222	78 907	0	78 907	46 850	16

Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 31.12.2008 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty Management Sp. z o.o.	58	0	58	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 000	0	2 000	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	4 029	0	4 029	97,45%	97,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	50 042	0	50 042	99,80%	99,80%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	42 012	0	42 012	99,75%	99,75%	pełna
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	14 505	0	14 505	99,99%	99,99%	pełna
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	6 004	0	6 004	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	21 251	0	21 251	65,00%	65,00%	pełna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Realty Management Sp. z o.o.	50	0	-9	37	6	30	6	0
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	2 011		2 643	13 329	10	13 319	10 963	2 942
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	4 100	-1 550	-7	2 887	0	2 887	310	3
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	10 020	40 080	-107	70 803	29 660	41 143	20 379	677
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	4 211	37 895	-2 175	77 617	22	77 595	37 626	547
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	1 450	13 050	-453	58 910	3 293	55 617	44 863	25
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	600	5 400	-177	15 397	561	14 836	9 529	18
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	2 000	30 690	-340	85 770	0	85 770	53 377	21

Inwestycje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2009 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	2 006	0	2 006	37,8004%	37,8004%	proporcjonalna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	616	4 680	-991	42 209	0	42 209	28 552	0

Inwestycje w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych na dzień 31.12.2008 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	2 006	0	2 006	37,8004%	37,8004%	proporcjonalna

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	616	4 669	858	32 200	0	32 200	26 955	0

Udział we wspólnych przedsięwzięciach

Nie występuje

Nota 16. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Nie występują

Nota 17. AKTYWA FINANSOWE DOSTĘPNE DO SPRZEDAŻY

Nie występują

Nota 18. AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Nie występują

Instrumenty pochodne nie będące zabezpieczeniem

Nie występują

Akcje spółek notowanych na giełdzie

Nie występują

Nota 19. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Inwestycje długoterminowe	31.12.2009	31.12.2008
Pożyczki udzielone, w tym:	21	14 318
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	667	9 627
Razem	**688**	**23 945**

Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2009	31.12.2008
Pożyczki udzielone, w tym:	29 275	7 704
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	16 986	6 792
Razem	**46 261**	**14 496**

Udzielone pożyczki

	31.12.2009	31.12.2008
Udzielone pożyczki, w tym:	29 296	22 022
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości		
Suma netto udzielonych pożyczek	**29 296**	**22 022**
- długoterminowe	21	14 318
- krótkoterminowe	29 275	7 704

Udzielone pożyczki, w tym dla Zarządu

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa	Oprocentowanie		Termin spłaty	Zabezpieczenia
			nominalne	efektywne		
Wg stanu na dzień 31.12.2009		**29 296**				
MTP Sp. z o.o.	392	406	15%	15%	2010-12-31	brak
Juvenes Sp. z o.o.	2 500	2 987	15%	15%	2010-06-30	brak
Serenus Sp. z o.o.	2 240	2 592	15%	15%	2010-12-31	brak
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	21 598	23 311	5%-7%	5%-7%		brak
Wg stanu na dzień 31.12.2008		**22 022**				
Juvenes Sp. z o.o.	2 500	2 612	15%	15%	2010-06-30	brak
Serenus Sp. z o.o.	1 390	1 499	15%	15%	2010-12-31	brak
Spółki z grupy BBID łącznie (*)	17 500	17 911	5%-7%	5%-7%		brak
(*) szczegóły dotyczące transakcji ze stronami powiązanymi znajdują się w nocie nr 46						

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
należności z tyt. kupionych wierzytelności	17 653	16 419
Razem inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności	**17 653**	**16 419**
- długoterminowe		9 627
- krótkoterminowe	17 653	6 792

Typ transakcji	Data zawarcia	Czas transakcji	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2009						**17 653**
cesja umowy pożyczki	2009-06-08	2011-12-31	638	4%	4%	667
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	15%	16%	9 983
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 750	39%	16%	7 003
Wg stanu na dzień 31.12.2008						**16 419**
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2010-12-31	3 800	39%	19%	9 627
cesja umowy pożyczki	2005-12-16	2009-12-31	3 750	39%	19%	6 792

Nota 20. ZAPASY

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy. Wartość netto możliwa do uzyskania jest oszacowaną ceną sprzedaży dokonywanej w toku bieżącej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty wykończenia oraz koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Materiały na potrzeby produkcji		
Pozostałe materiały		
Półprodukty i produkcja w toku		318
Produkty gotowe		
Towary		
Zapasy ogółem, w tym:	**0**	**318**
- wartość bilansowa zapasów wykazana w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży		
- wartość bilansowa zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań		

Zapasy stanowiące zabezpieczenie

Nie występują

Zapasy w okresie 01.01. – 31.12.2009 r.

Wyszczególnienie	materiały	półprodukty i produkcja w toku	produkty gotowe	towary	Razem
Wartość zapasów ujętych jako koszt w okresie					0
Odpisy wartości zapasów ujęte jako koszt w okresie		318			318
Odpisy wartości zapasów odwrócone w okresie					0

Analiza wiekowa zapasów w okresie 01.01. – 31.12.2009 r.

Nie występują

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkcję w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
Stan na dzień 01.01.2009 roku	0	0	0	0	0
Zwiększenia w tym:	*0*	*318*	*0*	*0*	*318*
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi		318			318
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów					0
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 31.12.2009 roku	0	318	0	0	318
Stan na dzień 01.01.2008 roku					0
Zwiększenia w tym:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0
- przemieszczenia					0
- inne					0
Zmniejszenia w tym:	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0
- wykorzystanie odpisów					0
- przemieszczenia					0
Stan na dzień 31.12.2008 roku	0	0	0	0	0

Spółka utworzyła odpis aktualizujący wartość poniesionych nakładów związanych z projektem inwestycyjnym który nie został zatwierdzony do realizacji

NOTA 21. UMOWY O USŁUGĘ BUDOWLANĄ

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2009 roku

Nie występują

Umowy o usługę budowlaną za okres od 01.01 do 31.12.2008 roku

Nie występują

Nota 22. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Należności handlowe	**180**	**435**
- od jednostek powiazanych	136	416
- od pozostałych jednostek	44	19
Odpisy aktualizujące		
Należności handlowe brutto	**180**	**435**

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-dniowy termin płatności.
Spółka posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem aktualizującym nieściągalne należności właściwym dla należności handlowych Spółki.
Na 31 grudnia 2009 roku oraz 31 grudnia 2008 roku nie występują odpisy na należności z tytułu dostaw i usług.

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności handlowych

Nie występują

Należności handlowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	31.12.2009	31.12.2008
Jednostki powiązane		
0-60	91	392
61-90		
91-180		
181-360		
powyżej 360		
przeterminowane	45	24
Należności handlowe brutto od jednostek powiązanych	**136**	**416**
Jednostki pozostałe		
0-60		
61-90		
91-180		
181-360		
powyżej 360		
przeterminowane	44	19
Należności handlowe brutto od pozostałych jednostek	**44**	**19**
Należności handlowe brutto	**180**	**435**
odpis aktualizujący wartość należności		
Należności handlowe netto	**180**	**435**

Przeterminowane należności handlowe

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
31.12.2009							
Jednostki powiązane							
należności brutto	136	91	33	5	7		
odpisy akualizujące	0						
należności netto	136	91	33	5	7	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	44		35				9
odpisy akualizujące	0						
należności netto	44	0	35	0	0	0	9
Ogółem							
należności brutto	180	91	68	5	7	0	9
odpisy akualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	180	91	68	5	7	0	9
31.12.2008							
Jednostki powiązane							
należności brutto	416	392	12	5	7		
odpisy akualizujące	0						
należności netto	416	392	12	5	7	0	0
Jednostki pozostałe							
należności brutto	19		6			1	12
odpisy akualizujące	0						
należności netto	19	0	6	0	0	1	12
Ogółem							
należności brutto	435	392	18	5	7	1	12
odpisy akualizujące	0	0	0	0	0	0	0
należności netto	435	392	18	5	7	1	12

Należności handlowe – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2009		31.12.2008	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	180	180	435	435
EUR				
USD				
GBP				
CHF				
NOK				
Razem	x	180	x	435

Należności handlowe dochodzone na drodze sądowej

Nie występują

Nota 23. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Pozostałe należności, w tym:	**8 832**	**9 480**
- z tytułu podatków, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	177	159
- z tytułu ceł		
- z tytułu ubezpieczeń		
- zaliczki na dostawy		
- z tytułu zbycia nieruchomości		9 253
- rozliczenia z pracownikami	17	
- kaucje i wadia	12	68
- przejęte wierzytelności	8 625	
- inne	1	0
Odpisy aktualizujące	628	541
Pozostałe należności brutto	**9 460**	**10 021**

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Pozostałe należności, w tym:	**8 832**	**9 480**
od jednostek powiązanych	8 141	9 253
od pozostałych jednostek	691	227
Odpisy aktualizujące	628	541
Pozostałe należności brutto	**9 460**	**10 021**

Należności pozostałe – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2009		31.12.2008	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	8 832	8 832	9 480	9 480
EUR				
USD				
GBP				
CHF				
NOK				
Razem	x	8 832	x	9 480

Pozostałe należności skierowane na drogę postępowania sądowego

Nie występują

Należności handlowe i pozostałe od jednostek powiązanych

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Należności od jednostek powiązanych brutto	**8 277**	**9 669**
handlowe, w tym:	**136**	**416**
- od jednostki dominującej		
- od jednostek zależnych	135	415
- od jednostek współzależnych	1	1
- od jednostek stowarzyszonych		
- od znaczącego inwestora		
odpisy aktualizujące wartość należności		
pozostałe, w tym:	**8 141**	**9 253**
- od jednostki dominującej		
- od jednostek zależnych	8 019	9 253
- od jednostek współzależnych	122	
- od jednostek stowarzyszonych		
- od znaczącego inwestora		
odpisy aktualizujące wartość należności		
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych, wartość netto	**8 277**	**9 669**

Nota 24. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
- ubezpieczenia majątkowe	8	11
- prenumerata czasopism	1	4
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej	63	
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	14	94
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów:	**86**	**109**

Nota 25. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych:	**134**	**67**
środki na rachunkach prowadzonych w PLN	68	67
środki w PLN na rachunkach prowadzonych w walutach	66	
Inne środki pieniężne:	**130**	**1 660**
Lokaty overnight	130	1 660
Inne aktywa pieniężne:	**857**	**0**
Środki w funduszu rynku pieniężnego	857	0
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej	**0**	**0**
Razem	**1 121**	**1 727**

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Spółka wykorzystuje zakup jednostek uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego jako ekwiwalent lokat krótkoterminowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosi 1.122 tysięcy PLN (31 grudnia 2008 roku:1.727 tysięcy PLN).

Na dzień 31 grudnia 2009 roku ani na dzień 31 grudnia 2008 Spółka nie dysponowała niewykorzystanymi przyznanymi środkami kredytowymi.

Nota 26. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Liczba akcji w tys sztuk	460 309	258 022
Wartość nominalna akcji w PLN	0,10	0,10
Kapitał zakładowy	**46 031**	**25 802**

Kapitał zakładowy - struktura

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji w tys sztuk	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Akcje zwykłe, seria A	n/d	n/d	22 844	0,10	2 284	wpłata	
Akcje zwykłe, seria B	n/d	n/d	91 375	0,10	9 138	wpłata	
Akcje zwykłe, seria C	n/d	n/d	114 218	0,10	11 422	wpłata	
Akcje zwykłe, seria G	n/d	n/d	17 300	0,10	1 730	wpłata	
Akcje zwykłe, seria H	n/d	n/d	24 574	0,10	2 457	wpłata	
Akcje zwykłe, seria I	n/d	n/d	190 000	0,10	19 000	wpłata	

Żadna seria akcji nie jest uprzywilejowana.

Kapitał zakładowy – struktura akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na dzień 31 grudnia 2009

Akcjonariusz	Liczba akcji w tys. sztuk	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
BB Investment SA	105 082	23%	105 082	23%
Fudusze Pioneer Pekao TFI SA	30 000	7%	30 000	7%
Fundusze BPH TFI SA	25 551	6%	25 551	6%
Fundusze Aviva Investors SA	23 860	5%	23 860	5%
Pozostali	275 816	60%	275 816	60%
Razem	**460 309**	**100%**	**460 309**	**100%**

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Kapitał na początek okresu	**25 802**	**24 574**
Zwiekszenia, z tytułu:	***20 229***	***1 228***
Emisja akcji H	1 229	1 228
Emicja akcji serii I	19 000	
Zmniejszenia, z tytułu	***0***	***0***
tytuł		
tytuł		
hiperinflacja		
Kapitał na koniec okresu	**46 031**	**25 802**

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,10 PLN i zostały w pełni opłacone.

Nota 27. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ

W trakcie 2009 roku kapitał zapasowy został powiększony o nadwyżkę wartości emisyjnej akcji nad nominalną w kwocie 44.995 tys. zł, która została pomniejszona o koszty emisji akcji ujęte jako zmniejszenie kapitału zapasowego w kwocie 435 tys. zł. W trakcie roku 2008 kapitał zapasowy został powiększony z tego samego tytułu o kwotę 3.195 tys. zł i pomniejszony o kwotę 12 tys. zł z tytułu kosztów emisji.

Nota 28. AKCJE WŁASNE

Nie występują

Nota 29. POZOSTAŁE KAPITAŁY

	31.12.2009	31.12.2008
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	124 503	79 943
Kapitał zapasowy	111 766	109 178
RAZEM	**236 269**	**189 121**

Zmiana stanu pozostałych kapitałów

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Razem
01.01.2009	**109 178**	**79 943**	**189 121**
Zwiększenia w okresie	***2 588***	***44 560***	***47 148***
Emisja akcji		44 995	44 995
Koszty emisji akcji		-435	-435
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty	2 588		2 588
Podział/ pokrycie zysku/straty netto			0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników			0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty			0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty			0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto			0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników			0
31.12.2009	**111 766**	**124 503**	**236 269**
01.01.2008	**109 455**	76 760	**186 215**
Zwiększenia w okresie	***-277***	***3 183***	***2 906***
Emisja akcji		3 195	3 195
Koszty emisji akcji		-12	-12
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty			0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-277		-277
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników			0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty			0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych			0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty			0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto			0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników			0
31.12.2008	**109 178**	**79 943**	**189 121**

Nota 30. NIEPODZIELONY WYNIK FINANSOWY

W dniu 30 lipca 2009 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podjęło uchwałę o przekazaniu zysku za 2008 rok na kapitał zapasowy Spółki.

Wyszczególnienie	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerwowy	Razem
01.01.2009	**109 178**	**0**	**0**	**109 178**
Zwiększenia w okresie	***2 588***	***0***	***0***	***2 588***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty	2 588			2 588
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników				0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników				0
31.12.2009	**111 766**	**0**	**0**	**111 766**
01.01.2008	**109 455**			**109 455**
Zwiększenia w okresie	***-277***	***0***	***0***	***-277***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto	-277			-277
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników				0
Zmniejszenia w okresie	***0***	***0***	***0***	***0***
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Wynik z tytułu zabezpieczeń przepływów pieniężnych				0
Podatek odroczony z tyt. powyższej korekty				0
Podział/ pokrycie zysku/straty netto				0
Element kapitałowy programu motywacyjnego dla pracowników				0
31.12.2008	**109 178**	**0**	**0**	**109 178**

Zarząd BBI Development NFI SA będzie rekomendował pokrycie straty z 2009 z kapitału zapasowego.

Nota 31. KREDYTY I POŻYCZKI

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Kredyty rachunku bieżącym		
Kredyty bankowe		
Pożyczki		8 385
- w tym od Zarządu i Rady Nadzorczej		
Suma kredytów i pożyczek, w tym:	**0**	**8 385**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		8 385

Struktura zapadalności kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe		8 385
Kredyty i pożyczki długoterminowe	0	0
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat		
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat		
- płatne powyżej 5 lat		
Kredyty i pożyczki razem	**0**	**8 385**

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2009

Nie występują

Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2008

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BBI ZENERIS NFI SA		1 295			
BB Investment SA		7 087			
Pozostałe		3			
RAZEM		**8 385**			

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2009		31.12.2008	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN			8 385	8 385
EUR				
USD				
GBP				
CHF				
Kredyty i pożyczki razem	x	0	x	8 385

Nota 32. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2009	31.12.2008
zobowiązania leasingowe		
obligacje	11 119	39 921
zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą		
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne		
Inne		
Razem zobowiązania finansowe	**11 119**	**39 921**
- długoterminowe		38 967
- krótkoterminowe	11 119	954

Obligacje

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Obigacje 3 letnie	11 119	39 921
Razem obligacje	**11 119**	**39 921**
- długoterminowe		38 967
- krótkoterminowe	11 119	954

Typ transakcji	Data zawarcia	Data wykupu	Kwota nominalna	Oprocentowanie		Wartość bilansowa
				nominalne	efektywne	
Wg stanu na dzień 31.12.2009			**10 850**			**11 119**
Obligacje BBD080310OOO1	marzec 07	2010-03-08	5 350	WIBOR 6M + 3% - 3,5 %	9,43% - 9,93%	5 479
Obligacje BBD080310OOO2	marzec 07	2010-03-01	4 500			4 616
Obligacje BBD080310OOO5	marzec 07	2010-03-01	1 000			1 024
Wg stanu na dzień 31.12.2008			**39 000**			**39 921**
Transza 1-3	marzec 07	2010-03-01	20 620	WIBOR 6M + 3% - 3,5 %	9,58% - 10,08%	39 921
Transza 4-5	maj 07	2010-03-01	9 380			
Transza 6	grudzień 07	2010-12-01	9 000			

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą

Nie występują

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne

Nie występują

Wynik na instrumentach zabezpieczających przepływy pieniężne ujęte bezpośrednio w dochodach całkowitych
Nie występuje

Nota 33. INNE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie występują

Nota 34. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Zobowiązania handlowe	229	491
Wobec jednostek powiązanych	0	
Wobec jednostek pozostałych	229	491

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2009	**229**	183	56	1	0	-11	0
Wobec jednostek powiązanych	0						
Wobec jednostek pozostałych	229	183	56	1		-11	
31.12.2008	**491**	415	65	11	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	0						
Wobec jednostek pozostałych	491	415	65	11			

Zobowiązania handlowe – struktura walutowa

Wyszczególnienie	31.12.2009		31.12.2008	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	229	229	491	491
EUR				
USD				
GBP				
CHF				
Razem	x	**229**	x	**491**

Nota 35. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych, z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych	48	0
Podatek VAT		
Podatek zryczałtowany u źródła		
Podatek dochodowy od osób fizycznych	17	
Składki na ubezpieczenie społeczne (ZUS)	31	
Opłaty celne		
Akcyza		
Pozostałe		
Pozostałe zobowiązania	22	2 500
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń		
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	22	2 500
Zobowiązania wobec wspólnego przedsięwzięcia		
Inne zobowiązania		
Bierne rozliczenia międzyokresowe	28	
Razem inne zobowiązania	**98**	**2 500**

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	60 – 90 dni	90 –180 dni	180 – 360 dni	>360 dni
31.12.2009	**98**	98	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	22	22					
Wobec jednostek pozostałych	76	76					
31.12.2008	**2 500**	2 500	0	0	0	0	0
Wobec jednostek powiązanych	2 500	2 500					
Wobec jednostek pozostałych	0						

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe - struktura walutowa:

Wyszczególnienie	31.12.2009		31.12.2008	
	w walucie	po przeliczeniu na PLN	w walucie	po przeliczeniu na PLN
PLN	98	98	2 500	2 500
EUR				
USD				
GBP				
CHF				
Razem	x	**98**	x	**2 500**

NOTA 36. MAJĄTEK SOCJALNY ORAZ ZOBOWIĄZANIA ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełne etaty. Spółka nie tworzy Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

.

NOTA 37. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W dniu 24 września 2008 roku Fundusz poręczył spłatę kredytu w kwocie 38.700 tys zł zaciągniętego przez jedną ze spółek zależnych. Kredyt był przeznaczony na zapłatę ceny nabycia nieruchomości w Szczecinie. Zaciągnięcie przedmiotowego kredytu było efektem realizacji przez spółkę zależną wcześniejszego zobowiązania Funduszu wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2007 roku., przeniesionego w drodze cesji na spółkę zależną w dniu 20 grudnia 2007r. W ocenie Zarządu nie ma ryzyka faktycznego wystąpienia wypływu środków z tytułu tego poręczenia.

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Poręczenie spłaty kredytu	38 700	38 700
Poręczenie spłaty weksla		
Zobowiązania z tytułu gwarancji bankowych udzielonych w głównej mierze jako zabezpieczenie wykonania umów handlowych		
Poręczenia kredytu bankowego udzielonego stronom trzecim		
Poręczenie spłaty udzielonych gwarancji bankowych		
Zobowiązanie umowne z tytułu umowy licencyjnej		
Zobowiązania z tytułu pozwów sądowych		
Zobowiązania dotyczące nierozstrzygniętych sporów w władzami podatkowymi		
Razem zobowiązania warunkowe	**38 700**	**38 700**

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Nie występują

Zobowiązania warunkowe z tytułu leasingu operacyjnego

Nie występują

Nota 38. NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA DŁUGO I KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Nie występują

Nota 39. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Dotacje	**0**	**0**
Przychody przyszłych okresów	**215**	**0**
Dyskonto przejętych wierzytelności	215	
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	**215**	**0**
długoterminowe		
krótkoterminowe	**215**	

Nota 40. REZERWA NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE

	31.12.2009	31.12.2008
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze	525	
Razem, w tym:	**525**	**0**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	525	

Zmiana stanu rezerw

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2009	0	0	0	0
Utworzenie rezerwy				525
Koszty wypłaconych świadczeń				
Rozwiązanie rezerwy				
Stan na 31.12.2009, w tym:	0	0	0	525
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				
Stan na 01.01.2008				
Utworzenie rezerwy				
Koszty wypłaconych świadczeń				
Rozwiązanie rezerwy				
Stan na 31.12.2008, w tym:	0	0	0	0
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				

Spółka nie posiada odrębnego regulaminu wypłaty odpraw emerytalnych i jubileuszowe i nie tworzy rezerwy na tego typu świadczenia. Utworzona rezerwa obejmuje premie dla Zarządu i dla uprawnionych pracowników za okres kończący się 31 grudnia 2009 roku. Wypłata świadczeń dla pracowników i członków Zarządu spodziewana jest przed 30 czerwca 2010.

Nota 41. POZOSTAŁE REZERWY

	31.12.2009	31.12.2008
Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty		
Rezerwa restrukturyzacyjna		
Inne rezerwy	50	116
Razem, w tym:	50	116
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	50	

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2009	0	0	116	116
Utworzone w ciągu roku obrotowego			50	50
Wykorzystane			116	116
Rozwiązane				0
Korekta z tytułu różnic kursowych				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 31.12.2009, w tym:	0	0	50	50
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			50	50
Stan na 01.01.2008				0
Utworzone w ciągu roku obrotowego			116	116
Wykorzystane				0
Rozwiązane				0
Korekta z tytułu różnic kursowych				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 31.12.2008, w tym:	0	0	116	116
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			116	116

Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz zwroty

Nie występuje

Rezerwa restrukturyzacyjna

Nie występuje.

Inne rezerwy

Nie występują

Nota 42. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta lub może korzystać Fundusz należą obligacje kuponowe zmienno procentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz zaciągnięte pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów jest pozyskanie środków na działalność Funduszu oraz jego Grupy Kapitałowej. Fundusz posiada także aktywa finansowe takiej jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe, jednostki uczestnictwa w funduszach rynku pieniężnego traktowanych analogicznie jak depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają w związku z prowadzoną przez Fundusz działalnością. Podstawowym ryzykiem na jakie narażony jest Fundusz jest ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Funduszu. Fundusz nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Największy ewentualny wpływ na wynik Funduszu, mogą wywierać koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych o zmiennym oprocentowaniu, opartych na stawce WIBOR 6-miesięcznej.Na dzień 31 grudnia 2009 to ryzyko jest ograniczone przez fakt że oprocentowanie obligacji jest ustalone w oparciu o już ustaloną stawkę WIBOR, czyli z punktu widzenia 31 grudnia 2009 jest niezależne od wahań stopy referencyjnej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Spółki.

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
Rok zakończony 31.12.2009		
PLN	1%	34
PLN	2%	67
PLN	3%	101
PLN	-1%	-34
PLN	-2%	-67
PLN	-3%	-101
Rok zakończony 31.12.2008		
PLN	1%	-312
PLN	2%	-623
PLN	3%	-935
PLN	-1%	312
PLN	-2%	623
PLN	-3%	935

Ryzyko walutowe

Z uwagi na aktualny zakres działalności Funduszu oraz na stan prowadzonych projektów inwestycyjnych obecnie ryzyko walutowe nie występuje lub jest pomijalne.

Ryzyko cen towarów

Fundusz nie jest uzależniony od żadnego dostawcy jakiejkolwiek grupy towarów czy usług. W efekcie Fundusz nie jest narażony na ryzyko zmiany ceny towarów w stopniu większym niż każdy przeciętny nabywca mający do dyspozycji swobodny wybór dostawców.

Ryzyko kredytowe

Struktura działalności Funduszu jako podmiotu inwestującego w projekty deweloperskie za pośrednictwem spółek celowych powoduje, że ryzyko kredytowe w odniesieniu do prowadzonej działalności sprzedażowej wytworzonej powierzchni użytkowej nie występuje na

poziomie Funduszu. Niezależnie od powyższego, Fundusz zawiera transakcje handlowe z firmami renomowanymi, o dobrej sytuacji finansowej i zdolności kredytowej.

Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.
Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, i inne.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

	Na żądanie	Pon. 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 5 lat	Pow. 5 lat
31.12.2009					
Wyemitowane obligacje		11 119			
Pożyczki					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		327			
Instrumenty pochodne					
31.12.2008					
Wyemitowane obligacje		954		38 967	
Pożyczki		1 298	7 087		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 991			
Instrumenty pochodne		0			

Nota 43. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- Obligacje pożyczkowe					
-					
Pozostałe aktywa finansowe (długoterminowe), w tym:	**688**	**23 945**	**688**	**23 945**	
- Pożyczki udzielone	21	14 318	21	14 318	pożyczki udzielone i należności
- Wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	667	9 627	667	9 627	akt. finansowe do term. zapadal.
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (krótkoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
-					
-					
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pochodne instrumenty finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:	**55 273**	**24 411**	**55 273**	**24 411**	
- Pożyczki udzielone	29 275	7 704	29 275	7 704	pożyczki udzielone i należności
- Wierzytelności utrzymywane do terminu zapadalności	16 986	6 792	16 986	6 792	akt. finansowe do term. zapadal.
- Należności	9 012	9 915	9 012	9 915	pożyczki udzielone i należności
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**1 121**	**1 727**	**1 122**	**1 727**	
- środki na rachunkach bankowych i krótkoterminowych lokatach	**264**	**1 727**	**264**	**1 727**	
- środki w funduszu pieniężnym	**857**	**0**	**858**	**0**	

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	**11 446**	**51 297**	**0**	**51 297**	
- długoterminowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej		38 967		38 967	zobowiązania do term. zapadaln.
- długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej		0		0	
- krotkoterminowa część zobowiązania z tytułu emisji obligacji	11 119	954		954	zobowiązania do term. zapadaln.
- krótkoterminowe pożyczki		8 385		8 385	zobowiązania do term. zapadaln.
- pozostałe zobowiązania	327	2 991		2 991	zobowiązania do term. zapadaln.
Pozostałe zobowiązania inne (długoterminowe), w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu					
- umarzalne akcje uprzywilejowane zamienne na akcje zwykłe					
-					
Zobowiązania finansowe, w tym:	**0**	**0**	**0**	**0**	
- pochodne instrumenty finansowe					
- inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy					
-					
-					

Ryzyko stopy procentowej

W poniższej tabeli przedstawiona została wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki narażonych na ryzyko stopy procentowej, w podziale na poszczególne kategorie wiekowe.

* Wpływ zawarcia kontraktu na zamianę stóp procentowych omówiony jest poniżej.

31.12.2009	<1rok	1–2 lat	2-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie stałe					
Pożyczki udzielone	46 261	21			46 282
Pozostałe aktywa finansowe	0				0
Zobowiązania z tytuu dłużnych papierów wartościowych (*)	-11 119				-11 119
Oprocentowanie zmienne					
Środki pieniężne	1 121				1 121
Pozostałe aktywa finansowe	667				667
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0				0

31.12.2008	<1rok	1–2 lat	2-5 lat	>5 lat	Ogółem
Oprocentowanie stałe					
Pożyczki udzielone	7 704	14 318			22 022
Pozostałe aktywa finansowe	6 792	9 627			16 419
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-4 019				-4 019
Oprocentowanie zmienne					
Środki pieniężne	1 727				1 727
Zobowiązania z tytuu dłużnych papierów wartościowych	-954	-38 967			-39 921
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-4 366				-4 366

* Na dzień 31 grudnia 2009 roku obligacje mają ustaloną stopę referencyjną WIBOR 6-miesięczny i dlatego są wykazane jako instrumenty o stałym oprocentowaniu

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w powyższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

Zabezpieczenia

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zabezpieczenia przepływów środków pieniężnych

Na dzień 31 grudnia 2009 roku ani na 31 grudnia 2008 Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Zabezpieczenie wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2009 roku ani na 31 grudnia 2008 Spółka nie posiadała kontraktów zabezpieczających

Nota 44. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.
Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2009 roku i 31 grudnia 2008 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Spółki stanowią, by wskaźnik ten mieścił się w przedziale 20% - 35%. Do zadłużenia netto Spółka wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał obejmuje zamienne akcje uprzywilejowane, kapitał własny należny akcjonariuszom jednostki dominującej pomniejszony o kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto.

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Oprocentowane kredyty i pożyczki	0	8 385
Wyemitowane obligacje	11 119	39 921
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	327	2 991
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 121	1 727
Zadłużenie netto	**10 325**	**49 570**
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	200 110	141 716
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		
Kapitał razem	**200 110**	**141 716**
Kapitał i zadłużenie netto	**210 435**	**191 286**
Wskaźnik dźwigni	0,05	0,26

Nota 45. PROGRAMY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kadry kierowniczej oraz o emisji warrantów subskrypcyjnych i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru. Program motywacyjny polega na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, E i F Funduszu z wyłączeniem prawa poboru.

Zarówno w 2009 jaki w 2008 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale nr 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007, tj. średni kurs akcji Funduszu na GPW w Warszawie, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie 90 kolejno po sobie następujących dni kalendarzowych w okresie od 30 czerwca 2007 do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie przekroczył 2,70 zł.

Nota 46. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Przychody z odsetek od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
Jednostka dominujaca	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2009**	**31.12.2008**
BB Investment SA						26				4		
Jednostki zależne:												
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 3 SK	240	17	131	64	364	804	338			950		
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 4 SK	15	27	0	0	5	32	5	4	22	1 550	22	
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 5 SKA	102	106	935	228	5 454	10 782	5 432	3				
Realty 3 Management Sp. z o.o. PD 6 SKA	102	97	61	21	22	9 592		9 257				
Realty Management Sp. z o.o. PD 8 SKA	18	4	125	19	80	2 254	81	3				
Realty Management Sp. z o.o. PD 9 SKA	54	49	80	12	74	1 030	63	3				
Realty 2 Management Sp. z o.o. PD 10 SKA	60	47	330	40	2 135	3 083	2 124					
Realty Management Sp. z o.o.	6	4			4	3	4	3				
Realty 2 Management Sp. z o.o.	4				7	0	7					
Realty 3 Management Sp. z o.o.	4				7	0	7					
Realty 4 Management Sp. z o.o.	1				3	0	3					
Nowy Plac Unii SA	9	4										
Wspólne przedsięwzięcia, w których jednostka dominująca jest wspólnikiem:												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp.z o.o. Projekt Developerski 1 SKA		4	2		123	1	123	1				
Jednostka stowarzyszona:												
Zarząd Spółek Grupy												
Transakcje z udziałem innych członków głównej kadry kierowniczej												

Jednostka dominująca całej Grupy

Jednostką dominującą całej Grupy jest BB Investment SA
W roku finansowym zakończonym 31 grudnia 2009 roku wystąpiły następujące transakcje pomiędzy Spółką a BB Investment SA

- zakup usług na kwotę 36 tys zł
- zaciągnięcie pożyczki krótkoterminowej na kwotę 500 tys. zł
- spłata wcześniej zaciągniętych pożyczek wraz z odsetkami na kwotę 2.030 tys zł
- potrącenie wzajemnych wierzytelności na kwotę 5.762 tys. zł

Podmiot o znaczącym wpływie na Spółkę

Informacja o podmiotach posiadających ponad 5% głosów w zgromadzeniu akcjonariuszy jest podana w nocie nr 26.

Jednostka stowarzyszona

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na 31 grudnia 2008 roku Spółka nie posiada udziałów w jednostkach stowarzyszonych.

Wspólne przedsięwzięcie, w którym Spółka jest wspólnikiem

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku Spółka posiada 37,8004%-owy udział w spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi odbyły się na warunkach równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawartych na warunkach rynkowych.

Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Spółka nie udzielała pożyczek członkom Zarządu

Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Spółka nie przeprowadzała transakcji z udziałem członków Zarządu

Nota 47. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu

	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia)	868	938
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia długoterminowe	0	0
Razem	**868**	**938**

Świadczenia wypłacane wypłacone lub należne pozostałym członkom głównej kadry kierowniczej

	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia)	131	191
Nagrody jubileuszowe	0	0
Świadczenia po okresie zatrudnienia	0	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	0	0
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych	0	0
Razem	**131**	**191**

Członkowie Zarządu są uprawnieni do skorzystania z programu motywacyjnego, którego główne założenia zostały opisane w nocie nr 45.

Imię i nazwisko	Funkcja	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Wynagrodzenia Członków Zarządu			
Radosław Świątkowski	Członek Zarządu	148	360
Michał Skotnicki	Członek Zarządu	120	0
Piotr Litwiński	Członek Zarządu	300	300
Paweł Nowacki	Członek Zarządu	300	200
Michał Skorupski	Członek Zarządu	0	78
RAZEM		**868**	**938**

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej			
Rafal Lorek		15	0
Włodzimierz Głowacki		36	36
Michał Kurzyński		36	36
Janusz Samelak		0	35
Paweł Turno		8	48
Ewaryst Zagajewski		36	36
RAZEM		**131**	**191**

Nota 48. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Zarząd	3	3
Administracja	6	5
Dział sprzedaży	3	3
Pion produkcji		
Pozostali	2	3
Razem	**14**	**14**

Rotacja zatrudnienia

Wyszczególnienie	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
Liczba pracowników przyjętych	5	7
Liczba pracowników zwolnionych	5	2
Razem	**0**	**5**

Nota 49. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Nie występują

Nota 50. AKTYWOWANE KOSZT FINANSOWEANIA ZEWNĘTRZNEGO

Na dzień 31 grudnia 2009 roku oraz na dzień 31 grudnia 2008 roku nie wystąpiły aktywowane koszty finansowania zewnętrznego

Nota 51. SPRAWY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2009 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest stroną żadnego postępowania sądowego.

Nota 52. ROZLICZENIA PODATKOWE

Na dzień 31 grudnia 2009 oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie toczą się żadne kontrole podatkowe dotyczące Spółki.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2009 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

Nota 53. ZUŻYTY SPRZĘT ELEKTRYCZNY I ELEKTRONICZNY

Nie dotyczy.

Nota 54. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Istotne zdarzenia po dacie bilansu są przedstawione poniżej:

- W dniu 23 lutego 2010 r. Emitent nabył wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

- Również w dniu 23 lutego br. Fundusz dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich, 9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r

- W dniu 15 marca 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna pomiędzy spółką zależną Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA, Spółdzielnią Spożywców „Supersam", Liebrecht & WooD Poland Sp. z o.o. , L&W Investment Fund oraz Nowym Placem Unii SA. W umowie Strony ustaliły warunki na jakich zobowiązują się do wspólnego opracowania i realizacji Projektu polegającego na wybudowaniu budynku o przeznaczeniu handlowo – usługowym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Puławskiej 2.

- W dnu 1 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS podniesienie kapitału spółki zależnej Realty 2 Management Sp. z o,o. Projekt Developerski 10 SKA poprzez emisję 850 tysięcy akcji zwykłych serii F o cenie nominalnej 1 zł za akcję i cenie emisyjnej 10 zł za akcję. Emisja została w całości objęta przez Fundusz.

Nota 55. UDZIAŁ SPÓŁEK ZALEŻNYCH NIE OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Spółka za lata 2009 i 2008 objęła skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie spółki zależne.

Nota 56. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01.2009 - 31.12.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	65	100
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45	65
- za usługi doradztwa podatkowego		
- za pozostałe usługi	25	37
RAZEM	**135**	**202**

Nota 57. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Środki pieniężne w bilansie	**1 121**	**1 727**
Różnice kursowe z wyceny bilansowej		
Aktywa pieniężne kwalifikowane jako ekwiwalenty środków pieniężnych na potrzeby rachunku przepływów pieniężnych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	**1 121**	**1 727**

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Płatności wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 200	-2 931
Otrzymanie należności	1 490	
Inne	2	-1 696
Razem pozostałe przepływy operacyjne	**-708**	**-4 627**

Nota 58. DALSZE FINANSOWANIE PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

Po zakończonym sukcesem procesie wprowadzania inwestora do Pojektu Developerskiego 5 „Plac Unii", Zarząd Grupy planuje kontynuowanie działań mających na celu wprowadzenie współinwestorów do wybranych pozostałych projektów, w szczególności Projektu Developerskiego 6 („Koneser") i Projektu Developerskiego 8 („Horyzont" Dziwnów). Zaangażowanie kapitałowe partnerów w przypadku projektu „Koneser" ma w założeniu polegać na odkupieniu mniejszościowego udziału w projekcie (z preferencją na wydzielenie funkcjonalne części wieloetapowego kompleksu biurowo – handlowo - mieszkaniowego) i jego dalszej wspólnej realizacji. W przypadku projektu w Dziwnowie, Grupa analizuje celowość oraz możliwości jego dalszej realizacji, także w zakresie struktury współpracy z potencjalnymi inwestorami oraz możliwości pozyskania finansowania – zaangażowanie kapitałowe potencjalnego partnera zmierzałoby w kierunku przejęcia większości przedsięwzięcia. Obecnie Projekty Developerskie „Rezydencja Foksal", „Dom na Dolnej" i „Plac Unii" nie wymagają dalszego finansowania ze strony Grupy. Projekty developerski „Małe Błonia" w Szczecinie i „Koneser" w Warszawie znajdują się na zaawansowanym etapie pozyskiwania finansowania kredytowego (otrzymano wstępne warunki finansowania z banków kredytujących).

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

Wyszczególnienie	31.12.2009	31.12.2008
Płatności wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia	-2 200	-2 931
Otrzymanie należności	1 490	
Inne	2	-1 696
Razem pozostałe przepływy operacyjne	-708	-4 627

Nota 58. DALSZE FINANSOWANIE PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH

Po zakończonym sukcesem procesie wprowadzania inwestora do Pojektu Developerskiego 5 „Plac Unii", Zarząd Grupy planuje kontynuowanie działań mających na celu wprowadzenie współinwestorów do wybranych pozostałych projektów, w szczególności Projektu Developerskiego 6 („Koneser") i Projektu Developerskiego 8 („Horyzont" Dziwnów). Zaangażowanie kapitałowe partnerów w przypadku projektu „Koneser" ma w założeniu polegać na odkupieniu mniejszościowego udziału w projekcie (z preferencją na wydzielenie funkcjonalne części wieloetapowego kompleksu biurowo – handlowo - mieszkaniowego) i jego dalszej wspólnej realizacji. W przypadku projektu w Dziwnowie, Grupa analizuje celowość oraz możliwości jego dalszej realizacji, także w zakresie struktury współpracy z potencjalnymi inwestorami oraz możliwości pozyskania finansowania – zaangażowanie kapitałowe potencjalnego partnera zmierzałoby w kierunku przejęcia większości przedsięwzięcia. Obecnie Projekty Developerskie „Rezydencja Foksal", „Dom na Dolnej" i „Plac Unii" nie wymagają dalszego finansowania ze strony Grupy. Projekty developerski „Małe Błonia" w Szczecinie i „Koneser" w Warszawie znajdują się na zaawansowanym etapie pozyskiwania finansowania kredytowego (otrzymano wstępne warunki finansowania z banków kredytujących).

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

PREZES ZARZĄDU
Michał Skolnicki

CZŁONEK ZARZĄDU
Piotr Litwiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Paweł Nowacki

Sprawozdanie Zarządu z działalności BBI Development NFI S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2009 roku

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

Zarząd BBI Development NFI S.A. przekazuje sprawozdanie z działalności Emitenta (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku), stanowiące część raportu jednostkowego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 255) 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.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa BBI Development NFI SA na koniec 2009 roku wynosiły 213.245 tys. zł (51.907 tys. euro), zaś kapitał własny 200.110 tys. zł (48.710 tys. euro). Rok 2009 Fundusz zamknął stratą na działalności operacyjnej w kwocie 1.395 tys. zł (321 tys. euro) i stratą netto w kwocie 6.395 tys. zł (1.473 tys. EUR)

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2009 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z odsetek od pożyczek	2.865	660
Przychody z tytułu zarządzania projektami	615	142
koszty operacyjne Funduszu	(4.558)	(1.050)
koszty finansowe	(4.062)	(936)

Gotówka i jego ekwiwalenty na koniec 2009 roku wynosiły 1.121 tys. zł (273 tys. euro), co stanowiło 0,53% aktywów Funduszu.

W 2009 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz.

2 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Emisja akcji serii H

W dniu 14 stycznia 2009 roku zakończona została prywatna subskrypcja akcji nowej emisji serii H, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego na mocy uchwały Zarządu z dnia 18 grudnia 2008 roku. Umowy objęcia akcji serii H zawierane były z inwestorami w dniach od 23 grudnia 2008 roku do 14 stycznia 2009 roku. W ramach subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było 24.573.530 akcji serii H, każda o wartości nominalnej 0,10 zł. Zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 23 grudnia 2008 roku jednostkową cenę emisyjną akcji serii H ustalono na 0,36 zł. W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto pięć umów objęcia akcji serii H z czterema podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 24.573.530) zostały objęte. Wartość przeprowadzonej subskrypcji, rozumiana jako iloczyn akcji objętych subskrypcją oraz jednostkowej ceny emisyjnej, wyniosła 8.846.471 zł. Dnia 20 stycznia 2009 roku Zarząd Emitenta złożył oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego, zgodnie z którym wysokość kapitału zakładowego Emitenta po podwyższeniu ustalono na kwotę 27.030.885 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 5 lutego 2009 roku. Kapitał zakładowy Emitenta po podwyższeniu wynosił 27.030.885,00 zł.

Akcje serii H zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a ich notowanie rozpoczęto 6 marca 2009 roku.

Zmiany w Zarządzie Emitenta

W dniu 11 lutego 2009 roku Pan Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 roku.

W dniu 11 lutego 2009 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i jednocześnie na dzień publikacji raportu rocznego w skład Zarządu Emitenta wchodzą: Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Paweł Nowacki – Członek Zarządu.

Podpisanie listu intencyjnego pomiędzy Emitentem a spółką KARMAR S.A.

W dniu 12 marca 2009 roku Emitent podpisał ze spółką Karmar S.A. z grupy Bouygues list intencyjny dotyczący inwestycji „Plac Unii" (Projekt Developerski 5). List intencyjny dotyczył prowadzenia rozmów w zakresie możliwego zaangażowania spółki KARMAR S.A. zarówno w finansowanie przedsięwzięcia, jak i w prowadzenie robót budowlanych jako generalny wykonawca. Podpisany list intencyjny nie zastrzegał wyłączności stron, co oznacza, że Emitent prowadził jednocześnie rozmowy z innymi podmiotami celem uzyskania jak najlepszych warunków finansowych.

Nabycie obligacji własnych

W okresie od 31 marca do 8 czerwca 2009 roku Emitent nabył łącznie od obligatariuszy 2.815 własnych obligacji, o jednostkowej cenie emisyjnej. wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę sprzedaży wynoszącą 28.919.514,95 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

Emisja akcji serii I

W dniu 14 maja 2009 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło m.in. uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie większą niż 19.000.000 zł, poprzez emisję nie więcej niż 190.000.000 (sto dziewięćdziesiąt milionów złotych) nowych akcji serii I z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Jednocześnie walne zgromadzenie wyraziło zgodę na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii I do obrotu na rynku regulowanym oraz na dematerializację tych akcji i na zawarcie z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o ich rejestrację.

Zarząd Emitenta na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku określił w dniu 26 maja 2009 roku cenę emisyjną nowych akcji serii I na 0,32 zł.

Akcje serii I obejmowane były w drodze niepublicznej subskrypcji prywatnej, w okresie od 26 maja do 9 czerwca 2009 roku. W subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było do 190.000.000 (sto dziewięćdziesiąt milionów) akcji serii I, każda o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy).

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto 32 (trzydzieści dwie) umowy objęcia akcji serii I z 28 (dwudziestoma ośmioma) podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 190.000.000) zostały objęte. Z uwagi na rodzaj subskrypcji redukcja nie wystąpiła.

Wartość objętej emisji, rozumiana jako iloczyn akcji objętych subskrypcją oraz jednostkowej ceny emisyjnej, wyniosła 60.800.000 zł (sześćdziesiąt milionów osiemset tysięcy złotych). Łączne koszty emisji akcji serii I Emitent szacuje na około 120.000 zł.

Akcje serii I obejmowane były w subskrypcji prywatnej, której przeprowadzenie nie wymagało sporządzenia prospektu/memorandum emisyjnego.

Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w drodze emisji nowych akcji serii I (rejestracja nastąpiła 26 czerwca 2009 roku) kapitał zakładowy Emitenta wynosi 46.030.885 zł złotych i dzieli się na:

a) 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 00000001 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 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 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.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 460.308.850 (czterysta sześćdziesiąt milionów trzysta osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt).

W dniu 19 stycznia 2010 r. akcje serii I zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Wybór biegłego rewidenta

W dniu 28 maja 2009 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2009.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Powołanie Zarządu na kolejną kadencję

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2009 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę w sprawie powołania na kolejną, dwuletnią kadencję Zarządu dotychczasowych jego członków, tj.: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu oraz Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu Nowa kadencja rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2008, tj. w dniu 30 lipca 2009 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 lipca 2009 roku

W dniu 30 lipca 2009 roku odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta. Porządek obrad zgromadzenia obejmował przede wszystkim czynności zastrzeżone dla kompetencji zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a więc m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności oraz udzielenie absolutoriów członkom organów Emitenta.

Ponadto Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w przedmiocie zmian w Statucie Funduszu. Zmiany dotyczyły dostosowania opisu działalności Emitenta do wymogów nowej Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007. Nadto zmieniono wiele postanowień dotyczących funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz walnych zgromadzeń. Dokonane zmiany wynikały przede wszystkim z nowelizacji do Kodeksu spółek handlowych, jak weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku, a także ze zmian jakie wprowadzone zostały nowym Zbiorem Zasad Dobrych Praktyk stosowanych przez spółki notowane na GPW.

Połączenie ze Spółką Juvenes

W dniu 14 września 2009 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na uzgodnienie i podpisanie Planu Połączenia ze spółką Juvenes Sp z o.o. przy parytecie dla udziałowców Juvenes Sp. z o.o. wynoszącym 12% w połączonych kapitałach obu spółek. Także w tym dniu Plan Połączenia wraz z wnioskiem o wyznaczenie biegłego dla jego zbadania został podpisany przez zarządy obu łączących się spółek oraz złożony we właściwym sądzie rejestrowym.

Plan Połączenia przewiduje m.in. że połączenie obu w/w spółek nastąpi w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Juvenes Sp. z o.o. na BBI Development NFI S.A., w zamian za akcje nowej emisji Emitenta, które zostaną wydane wspólnikom Juvenes. W związku z planowanym połączeniem przewiduje się podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 6.276.940 zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J, z przeznaczeniem dla wspólników Juvenes Sp. z o.o. Akcje te zostaną wydane wspólnikom Juvenes w proporcji do posiadanych przez nich udziałów Juvenes Sp. z o.o., przy założeniu następującego parytetu wymiany: w zamian za każdy jeden udział Juvenes Sp. z o.o. zostanie wydanych 627.694 nowej emisji serii J Emitenta. Zgodnie z otrzymaną w dniu 30 października br. opinią sporządzoną przez niezależny podmiot, firmę BRE Corporate Finance SA, warunki finansowe Transakcji nabycia udziałów Juvenes Sp. z o.o. w zamian za akcje BBI Development NFI S.A. należy uznać za godziwe z ekonomicznego punktu widzenia dotychczasowych akcjonariuszy BBI Development NFI S.A.

W opinii Zarządu Spółki, połączenie Funduszu z Juvenes Sp. z o.o. stanowi kluczowy i finalny etap przekształcania BBI Development NFI SA w przedsiębiorstwo dysponujące pełnymi kompetencjami zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć developerskich, w szczególności w zakresie prac projektowych, przygotowania, obsługi i zarządzania projektami ("project management") oraz nadzoru developerskiego. W ocenie Zarządu scalenie obu spółek jest szczególnie istotne dla przebiegu procesów związanych z realizacją inwestycji budowlanych i sprzedaży powierzchni w obiektach, których termin realizacji przewidziany jest w najbliższych latach, jak również z punktu widzenia optymalnego dla akcjonariuszy Funduszu wykorzystania potencjału pozyskiwania atrakcyjnych projektów w przyszłości.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 listopada 2009 roku

W dniu 10 listopada 2009 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które podjęło uchwałę w sprawie połączenia BBI Development NFI SA ze spółką Juvenes Sp. z o.o. Ponadto NWZ powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Jana Emeryka Rościszewskiego ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2009 roku.

W dniu 30 listopada 2009 roku na posiedzeniu zgromadzenia wspólników spółki JUVENES Sp. z o.o. została podjęta uchwała w sprawie przeniesienia całego majątku Juvenes Sp. z o.o. na BBI Development NFI SA oraz wyrażenia zgody na zmianę Statutu BBI Development NFI SA.

Zgodnie z podjętymi uchwałami organów stanowiących obu spółek połączenie spółek zostanie przeprowadzone przy jednoczesnym podwyższeniu kapitału zakładowego BBI Development NFI S.A. o kwotę 6.276.940 zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J o nominalnej wartości 0,10 zł każda, z przeznaczeniem dla wspólników

Juvenes Sp. z o.o. Akcje te zostaną wydane wspólnikom Juvenes, innym niż BBI Development i Juvenes, w proporcji do posiadanych przez nich udziałów Juvenes, przy zastosowaniu parytetu wymiany: w zamian za każdy 1 (jeden) udział Juvenes zostanie wydanych 627.694 (sześćset dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery) Akcji Serii J. Oznacza to parytet wartości 100% Juvenesu stanowiącej około 12% w połączonych kapitałach obu podmiotów.

W dniu 27 kwietnia 2010 roku, po niezbędnym okresie wewnętrznych przygotowań organizacyjnych, wniosek o rejestrację połączenia został złożony we właściwym sądzie rejestrowym. Rejestracja połączenia spodziewana jest w maju 2010 roku.

3 Ocena czynników i zdarzeń mających wpływ na działalność Emitenta, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

4 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej Emitenta i oceny możliwości realizacji jego zamierzeń inwestycyjnych

Rok 2009 był przełomowy dla Emitenta i jego Grupy Kapitałowej z punktu widzenia jej kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doszło do pozyskania współinwestora w jednym z największych i najistotniejszych projektów developerskich – „Placu Unii" w Warszawie (Projekt Developerski 5), co pozwoli na jego uruchomienie w roku 2010. Kolejne projekty Grupy przechodzą z fazy procedur administracyjnych i finansowania do fazy realizacji. W połowie 2010 roku planowane jest zakończenie i rozpoznanie przychodów z tytułu Projektu Developerskiego 3 (Dom na Dolnej). Od końca 2009 r. rozpoczęły się prace budowlanej w Projekcie Developerskim 1 – „Rezydencja Foksal", w bieżącym roku do realizacji winny wejść – poza wspomnianym powyżej „Placem Unii" również pierwsze etapy Projektu Developerskiego 6 w Warszawie („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 10 („Małe Błonia" w Szczecinie). Jednocześnie, Grupa – we współpracy z Juvenesem - pracuje także nad nowymi atrakcyjnymi projektami w Warszawie.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego nastąpi dalsze awansowanie kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych Grupy. Realizując poszczególne projekty za pośrednictwem spółek celowych, Emitent będzie je finansował ze środków własnych (w tym pozyskanych od współinwestorów i z innych realizowanych przedsięwzięć), a także z emisji obligacji.

Zarząd Grupy planuje kontynuowanie działań mających na celu wprowadzenie współinwestorów do wybranych projektów, w szczególności Projektu Developerskiego 6 („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 8 („Horyzont" Dziwnów). W przypadku projektu w Dziwnowie, Grupa analizuje celowość oraz możliwości jego dalszej realizacji, także w zakresie struktury współpracy z potencjalnymi inwestorami oraz możliwości pozyskania finansowania.

Zarząd Grupy pozytywnie ocenia perspektywy kluczowych posiadanych projektów developerskich (w szczególności projektów warszawskich), a także potencjał pozyskiwania nowych, atrakcyjnych przedsięwzięć. W kolejnym roku obrotowym uruchamianie prac budowlanych i finalizacja pierwszych projektów będzie w coraz większym stopniu znajdować pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy i wartości spółki dla jej Akcjonariuszy.

5 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników i zagrożeń istotnych dla rozwoju Emitenta z określeniem, w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony.

Strategia BBI Development NFI zakłada, że inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia. Stąd 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 w szczególności należy (poniższa kolejność nie jest związana z szacowanym prawdopodobieństwem wystąpienia danego czynnika bądź też jego potencjalnymi następstwami ekonomicznymi) :

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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 ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

- **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
- **Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić 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. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

6 Raport o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

6.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki)

6.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitenta stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

Od 1 stycznia 2008 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki).

W raporcie bieżącym nr 3/2008 oraz nr 54/2009 Emitent, zgodnie z § 29 pkt. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie o stosowaniu zasad zawartych w zbiorze, o którym mowa powyżej. W nawiązaniu do tego oświadczenia:

1. Emitent początkowo nie stosował **zasady II, 1, pkt 2** Dobrych Praktyk, tj.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: życiorysy zawodowe członków organów spółki – w zakresie, w jakim zasada ta dotyczyła zamieszczania życiorysów członków Rady Nadzorczej.

W początkowym okresie obowiązywania Dobrych Praktyk odstępstwo od stosowania tej zasady było spowodowane brakiem aktualnych życiorysów członków Rady Nadzorczej.

Obecnie na stronie Emitenta zamieszczone zostały życiorysy wszystkich członków Rady Nadzorczej. Emitent przestrzega w/w zasady.

2. co do **zasady II, 1, pkt. 4** Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: (…) 4) informacje o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniami a także inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami spółki, co najmniej na 14 dni przed wyznaczona data zgromadzenia.

Dotychczas Emitent w sposób trwały nie stosował tej zasady w zakresie, w jakim dotyczyła ona terminu zamieszczania na stronie internetowej projektów uchwał wraz z uzasadnieniami i innych dostępnych materiałów związanych z walnymi zgromadzeniami Emitenta. Przewidziany do niedawna 8-dniowy termin wskazany w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 19 lutego 2009 (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 255) był w ocenie Emitenta wystarczający dla zapoznania się przez akcjonariuszy z treścią projektów i materiałów.

Zgodnie ze zmianami, jakie weszły w życie 3 sierpnia 2009 roku do Kodeksu spółek handlowych oraz 27 sierpnia 2009 roku do w/w rozporządzenia, a także w związku ze zwołaniem walnego zgromadzenia Emitenta na 10 listopada 2009 roku, Emitent przestrzega przewidzianego w art. 402^1 KSH oraz w § 100 wspomnianego rozporządzenia 26-dniowego terminu na przesłanie raportu bieżącego zawierającego projektu uchwał na walne zgromadzenie. Jednocześnie zgodnie z art. 402^3 KSH Emitent zamieszcza w tym samym terminie, na swojej stronie internetowej projekty uchwał wraz z uzasadnieniem oraz inne dokumenty istotne dla walnego zgromadzenia. Tym samym Emitent przestrzega w/w zasady.

3. w stosunku do **zasady II, 1 pkt. 11** Dobrych Praktyk, tj.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej informacje o powiązaniu członka rady nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Emitent deklaruje jej przestrzeganie, wskazując jednak, że zgodnie z brzmieniem zasady informacje o powiązaniu zamieszczane będą na podstawie oświadczeń członków Rady Nadzorczej. Tym samym Emitent przestrzega w/w zasady.

4. w odniesieniu do **zasady II, 1 pkt. 7** Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Zasada nie była dotychczas i w istotnej swej części nie będzie stosowana przez Emitenta Zgodnie z nowym brzmieniem art. 428 §§ 6-7 w zw. z art. 402^3 § 1 pkt 3) KSH, Zarząd obowiązany jest do zamieszczania na stronie internetowej Spółki, jako dokumentacji dla walnego zgromadzenia, odpowiedzi Zarządu udzielonych na pytania akcjonariuszy poza walnym zgromadzeniem, w trybie określonym w art. 428 §§ 6-7. Powyższa zasada będzie przestrzegana przez Emitenta tylko w zakresie wynikającym z ustawowego obowiązku. Powyższe stanowisko Zarząd uzasadnia tym, że w toku walnych zgromadzeń zadawana jest bardzo duża ilość pytań, często mało istotnych, zaś nie wszystkie wypowiedzi i pytania wymagają zgodnie z prawem protokołowania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach zgromadzeń decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Przekazywanie wszystkich zapytań w trybie wskazanym w zasadzie stanowiłoby nadmierną uciążliwość dla Spółki. Akcjonariusze mają możliwość zadawania pytań i uzyskiwania odpowiedzi w toku walnych zgromadzeń. To zdaniem Zarządu Emitenta jest wystarczający sposób zapewnienia akcjonariuszom uzyskania odpowiedzi na istotne dla Emitenta pytania.

5. w odniesieniu do **zasady II, 2 Dobrych Praktyk, tj.**

Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Emitent zapewnia prowadzenie strony internetowej w języku angielskim i dokłada starań, aby informacje najistotniejsze dla Emitenta były tłumaczone, niemniej nie wszystkie dokumenty określone w zasadzie II, 1 są dostępne w języku angielskim.

Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

Obrady Walnych Zgromadzeń Emitenta odbywają się zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, Statutem oraz Regulaminem Walnych Zgromadzeń. Zarówno Statut, jak i Regulamin Walnych Zgromadzeń zostały w roku obrotowym 2009 istotnie zmienione. Zmiany te zostały wprowadzone uchwałami (Nr 22 i Nr 23) Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 lipca 2009 roku i były konieczne z uwagi na wejście w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Ustawa ta w sposób zasadniczy zmieniła sposób zwoływania i przygotowywania walnych zgromadzeń oraz uczestnictwa w nich akcjonariuszy i pełnomocników.

Zgodnie z nowymi regulacjami Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd najpóźniej do końca dziesiątego miesiąca po upływie roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisanym terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Co do sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia zastosowanie znajdują tu odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych (art. 4021 – 4023). Zwołanie następuje zatem przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla

przekazywania informacji bieżących (w formie raportu bieżącego). Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

W zakresie prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Statut nie przewiduje odmiennych od Kodeksu spółek handlowych uregulowań. Zgodnie zatem z brzmieniem art. 4061 - 4063 Kodeksu spółek handlowych prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Natomiast uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji zdematerializowanych zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Także prawo do ustanowienia pełnomocnika do uczestnictwa i wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu nie zostało uregulowane w Statucie odmiennie od postanowień zawartych w Kodeksie spółek handlowych (art. 412 – 4122). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w nowym Regulaminie Walnych Zgromadzeń, w którym uregulowano wiele instytucji przewidzianych w Dyrektywie 2007/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w

sposób nie budzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie. Żądanie, jego forma oraz sposób jego złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, regulaminowi oraz wymogom wskazanym każdorazowo w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

c) określenie sposób przeprowadzania głosowania - głosowanie nad projektami uchwał w danej sprawie przeprowadza się według kolejności wynikającej z listy projektów. Jeśli w toku głosowania za danym projektem uchwały opowie się większość wymagana do podjęcia uchwały, uchwałę uważa się za podjętą w brzmieniu zaproponowanym w tym projekcie. W takim przypadku głosowania nad pozostałymi projektami nie przeprowadza się. Głosowanie Walnego Zgromadzenia jest jawne, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych bądź Statut przewidują przeprowadzenie głosowania tajnego. Głosowanie może się odbywać przy wykorzystaniu komputerowego systemu liczenia głosów. Udział w głosowaniu korespondencyjnie jest niedopuszczalny.

d) określenie sposób przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej - wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się poprzez głosowanie na kolejnych kandydatów wpisanych na listę kandydatów. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.

e) Regulamin wprowadza także szczegółowe rozwiązania dotyczące korzystania oraz przesyłania właściwych zawiadomień przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Stąd w regulaminie znalazło się wiele reguł natury technicznej dotyczącej dostępu akcjonariuszy do informacji o zgromadzeniach, prawa wprowadzania określonych spraw do porządku obrad, prawa przedstawiania projektów uchwał, umocowywania pełnomocników i zawiadamiania Spółki.

Jeżeli chodzi o uprawnienia Walnego Zgromadzenia, to ich zakres nie odbiega od wzorca ustawowego określonego w art. 393 i nast. Kodeksu spółek handlowych i obejmują m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Funduszu, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Funduszu.

Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Z posiadaniem akcji Emitenta związane są prawa akcjonariusza określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

a) Prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne Walne Zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie

kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie. Postanowienia ustawy zostały powtórzone w art. 33 Statutu, który stanowi, że datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Nadto wspomniane postanowienie Statutu przewiduje, że termin wypłaty dywidendy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także regulacje zawarte w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW, które regulują sposób dystrybucji środków z tytułu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH).

b) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Na warunkach, o których mowa w art. 433 KSH, akcjonariusz może zostać pozbawiony prawa poboru w części lub w całości w interesie Spółki. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Przepisu tego nie stosuje się także gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

d) Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych).

e) Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji (art. 474 KSH)

W wypadku likwidacji Emitenta jego majątek pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Emitenta w stosunku do posiadanych Akcji Emitenta. Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub

zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku. Statut nie określa innych zasad podziału majątku.

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

a) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 406^1 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

b) Prawo do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 411 - 413 KSH).

Na każdą akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji.
Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności.
Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.
Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

c) Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia przyznane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 i 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

d) Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.

Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

e) Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (art. 422-427 KSH).

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.
Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.
Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który:

- głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

f) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 KSH).

Na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w radzie nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków rady nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Przy wyborze rady nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

g) Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych – art. 84 – 86 Ustawy o ofercie).

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia.

Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

h) Prawo do uzyskania informacji o Spółce (art. 428 KSH)

Podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących spółki także poza walnym zgromadzeniem.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej spółki w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia.

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

i) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

j) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

k) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem oraz prawo żądania przesłania listy akcjonariuszy drogą elektroniczną (art. 407 KSH).

l) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób (art. 410 § 2 KSH).

Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

m) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).

n) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

o) Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

p)Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

q) Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

r) Postanowienia w sprawie zmiany - Statut Emitenta przewiduje jedynie istnienie akcji na okaziciela (art. 9 ust. 3 Statutu). Postanowienie to wyłącza uprawnienie akcjonariuszy do żądania zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, ponieważ akcje takie w Spółce nie istnieją. Zamiana akcji na akcje imienne wymagałaby uprzedniej zmiany Statutu.

Zarząd Emitenta

Skład

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

1. Pan Piotr Litwiński
2. Pan Paweł Nowacki
3. Pan Radosław Świątkowski

W dniu 11 lutego 2009 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego.

W dniu 11 lutego 2009 roku Pan Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 roku.

W dniu 25 czerwca 2009 roku Pan Piotr Litwiński, Pan Paweł Nowacki oraz Pan Michał Skotnicki zostali powołani w skład Zarządu VIII kadencji, która rozpoczęła swój bieg 30 lipca 2009 roku i trwać będzie dwa lata.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Emitenta Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje Rana Nadzorcza na okres wspólnej kadencji wynoszącej dwa lata. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

Zgodnie z Artykułem 13 Statutu Emitenta Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Funduszu.

Zarząd, na mocy upoważnienia zawartego w Artykule 91 Statutu jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę wynoszącą do 6.853.059,60 (sześć milionów osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt dziewięć złotych i sześćdziesiąt groszy) poprzez emisję do 68.530.596 (sześćdziesiąt osiem milionów pięćset trzydzieści tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć) nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. Zarząd może wykonywać powyższe uprawnienie przez dokonanie jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych w zdaniu pierwszym (podwyższenie kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego). Powyższe upoważnienie Zarządu wygasa z dniem 23 października 2010 roku.

W zakresie reprezentacji Artykuł 14 Statutu stanowi, iż w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. Jeżeli zaś została ustanowiona prokura, prokurent składa i podpisuje oświadczenia w imieniu Emitenta zawsze łącznie z jednym członkiem Zarządu.

Zarząd może dokonywać nabycia własnych akcji Emitenta jedynie w przypadkach określonych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z Artykułem 10 Statutu nabycie przez Emitenta własnych akcji w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą walnego zgromadzenia. W uchwale tej walne zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta

akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana. Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych.

Opis działalności

Zarząd kieruje działalnością Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz. Podstawą funkcjonowania Zarządu są przepisy ustawy, Statut oraz regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd w dniu 16 czerwca 2004 roku (uchwała Zarządu 12/2004).

Zgodnie z artykułem 13 Statutu Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Emitenta. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W myśl artykułu 32 Statutu w ciągu ośmiu miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans na ostatni dzień roku, rachunek zysków i strat oraz pisemne sprawozdanie z działalności Emitenta w tym okresie, a w ciągu dziesięciu miesięcy przedłożyć ww. dokumenty WZA.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania Emitenta i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

Zarząd regularnie przygotowuje i przedstawia – wymagane prawem, lub innymi regulacjami obowiązującymi Emitenta - wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością oraz o sposobach zarządzania tym ryzykiem.

W roku obrotowym 2009 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Funduszu, w tym mi.n.:

1. połączenia ze spółką JUVENES sp. z o.o. w Warszawie,
2. emisji obligacji przez Fundusz,
3. nabycia przez Fundusz obligacji własnych,
4. objęcia akcji w podwyższonym kapitale spółek zależnych.

Szczegółowe zasady dotyczące wykonywania powierzonych Zarządowi zadań zawiera regulamin pracy Zarządu. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach oraz poza posiedzeniami - w trybie głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Rada Nadzorcza Emitenta

Skład

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Pani Małgorzata Cieślak – Członek Rady,

4. Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,

5. Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady.

W dniu 29 lipca 2009 roku Emitent otrzymał rezygnację Pani Małgorzaty Cieślak z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. W rezygnacji wskazano, że staje się ona skuteczna z dniem odbycia najbliższego zwyczajnego Walnego Zgromadzenia tj. z dniem 30 lipca 2009 roku. Złożona rezygnacja motywowana była sytuacją rodzinną.

Jednocześnie w dniu 30 lipca 2009 roku zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Rafała Lorka.

W dniu 10 listopada 2009 r. uchwałą NWZ Funduszu został powołany w skład Rady Nadzorczej Pan Jan Rościszewski ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2009 roku.

Opis działalności

W roku obrotowym 2009 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2009 roku należały:

1. Powołanie na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego – po zapoznaniu się z kandydaturą Pana Michała Skotnickiego Rada podjęła uchwałę o jego wyborze w dniu 11 lutego 2009 roku. Rada Nadzorcza wskazała, że powołanie Pana Michała Skotnickiego na stanowisko Prezesa Zarządu jest uzasadnione procesem połączenia Funduszu ze spółką Juvenes sp. z o.o. i ma na celu optymalizację planowanych korzyści z prowadzonych projektów deweloperskich oraz racjonalizację ponoszonych kosztów w zmieniającym się otoczeniu rynkowym.

2. Uchwalenie nowego Regulaminu Rady Nadzorczej – co nastąpiło na posiedzeniu Rady w dniu 18 marca 2009 roku. Przyjęcie nowego Regulaminu było konieczne m.in. w związku z nowymi zasadami ładu korporacyjnego przyjętymi w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW oraz z decyzją Rady w sprawie uregulowania działalności komitetów Rady – tj. Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń. Wraz z uchwaleniem nowego Regulaminu Rada powołała Komitet Wynagrodzeń w nowym składzie.

3. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2009 – po analizie wszystkich przedstawionych przez Zarząd ofert, Rada postanowiła dokonać zmiany rewidenta i funkcję tę powierzyć spółce PKF Audyt Sp. z o.o. w Warszawie. Uchwałę w tej sprawie podjęto 28 maja 2009 roku.

4. Przyjęcie następujących sprawozdań: a) sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2008 roku, a także wniosków Zarządu b) sprawozdania Rady z działalności w roku obrotowym 2008, c) sprawozdań z prac Komitetów Rady, d) zwięzłej oceny sytuacji Spółki – sprawozdania przyjęto 28 maja 2009 roku.

5. Powołanie członków zarządu Funduszu na kolejną, VIII kadencję. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2009 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę w sprawie powołania do Zarządu dotychczasowych Członków Zarządu: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu, Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu na następną kadencje, która rozpoczęła się z dniem 30 lipca 2009 roku i trwać będzie dwa lata.

6. Powołanie w ramach Rady Nadzorczej Komitetu Audytu – w wykonaniu ustawowego obowiązku Rada Nadzorcza powołała w dniu 11 grudnia 2009 roku Komitet Audytu w składzie: Pan Ewaryst Zagajewski – jako przewodniczący Komitetu, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski.

Działalność Rady Nadzorczej w 2009 roku charakteryzuje się licznymi zmianami dotyczącymi jej składu oraz zasad organizacji i działania. W szczególności podkreślić należy, że Rada przyjęła w dniu 18 marca 2009 roku nowy Regulamin swego funkcjonowania. Przyjęcie tego regulaminu było konieczne m.in. w związku z nowymi zasadami ładu korporacyjnego przyjętymi w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW oraz z decyzją Rady w sprawie uregulowania działalności komitetów Rady – tj. Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń. Ponadto w dniu 30 lipca 2009 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w istotnym zakresie zmieniającą postanowienia Statutu odnoszące się do Rady Nadzorczej.

Uchwałą Nr 22/2009 Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało ujednolicenia kryteriów niezależności, jakie powinni spełniać członkowie Rady. Zgodnie z nowym brzmieniem Artykułu 16 przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Funduszu i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu z Funduszem. W zakresie kryteriów niezależności Statut nakazuje stosować załącznik nr II Zalecenia Komisji Wspólnot Europejskich z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od postanowień pkt b) tego załącznika osoba będąca pracownikiem Funduszu, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego z Funduszem nie może być uznana za spełniającą powyższe kryterium niezależności. Ponadto kryterium to nie jest spełnione także wówczas, gdy pomiędzy członkiem Rady a akcjonariuszem Funduszu mającym prawo do wykonywania co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu istnieje rzeczywiste i istotne powiązanie.

Dokonano także bardzo istotnej zmiany postanawiając, że odtąd Rada podejmować będzie uchwały bezwzględną większością głosów, a nie jak dotychczas bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady. Wprowadzono także – na wzór ustawy z dnia 22 maja 2009 roku (o biegłych rewidentach i ich samorządzie) – postanowienie pozwalające Radzie na nieutworzenie Komitetu Audytu, jeśli Rada składa się z nie więcej niż 5 członków. Powyższe zmiany miały na celu przede wszystkim dostosowanie treści statutu do postanowień zbioru zasad Dobrych Praktyk Stosowanych Przez Spółki Notowane na GPW, założeń, jakie zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą w nowym Regulaminie Rady Nadzorczej, a także do postanowień ustawy z dnia 22 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie. Postanowiono także usunąć ze statutu te treści, które w sposób wyczerpujący znalazły swoje uregulowanie w regulaminie Rady Nadzorczej, a które w sposób ścisły wiążą się ze szczegółami jej funkcjonowania. Zmieniono te postanowienia statutu, które zostały przejęte z postanowień dawnego zbioru Zasad Dobrych Praktyk Spółek Publicznych (2005), a które w nowym zbiorze zasad zostały istotnie zmienione.

Nowy Regulamin Rady Nadzorczej wprowadził kompleksowe uregulowania dotyczące komitetów Rady. Funkcją tych komitetów jest doradzanie, opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady. Zgodnie z § 23 Regulaminu Rady utworzenie komitetów nie powoduje wyłączenia przekazanych im spraw spod kompetencji Rady. Komitety pełnią jedynie funkcję konsultacyjno-doradczą Rady, w celu rzetelnego przygotowania decyzji Rady, a tym samym usprawnienia jej działania. Nie wyklucza to powierzania przez Radę wszystkim, bądź też tylko niektórym członkom komitetów, wykonania określonych czynności nadzorczych, zgodnie z art. 390 Kodeksu spółek handlowych. Komitety są tworzone i ulegają rozwiązaniu w drodze właściwej uchwały Rady. Ponadto zgodnie z § 25 Regulaminu komitety nie są organami Emitenta i nie posiadają kompetencji do podejmowania wiążących uchwał. Komitety wykonują swoje zadania przede wszystkim formułując pisemne albo ustne postulaty, rekomendacje, oceny bądź sprawozdania uwzględniające zdanie wszystkich członków komitetu. Zadania komitetów są wykonywane w miarę potrzeb zgłaszanych przez Radę.

W zakresie składu komitetów Regulamin Rady postanawia, że w skład każdego komitetu powinno wchodzić co najmniej trzech członków Rady. Jeżeli jednak Rada składa się z nie więcej niż sześciu członków, komitet może się składać także z dwóch członków. Powyższy wyjątek nie dotyczy Komitetu Audytu, z uwagi na szczególną regulację art. 86 ust. 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Członkowie komitetu są powoływani na okres wspólnej kadencji, trwający do zakończenia bieżącej kadencji Rady. W odniesieniu do kryterium niezależności Regulamin stwierdza, że większość członków Komitetu Wynagrodzeń powinien spełniać kryteria niezależności, o których mowa w Załączniku Nr II do w/w Zalecenia Komisji Europejskiej. Jeśli chodzi Komitet Audytu, to co najmniej jeden członek tego komitetu powinien spełniać kryteria niezależności. Ponadto członek niezależny komitetu powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W ramach Rady wyodrębniono: Komitet Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu.

Od 16 października 2008 roku Rada funkcjonuje w 5-osobowym składzie i od tego też momentu część kompetencji Komitetu Audytu wykonywana była przez całą Radę Nadzorczą kolegialnie. Z chwilą rezygnacji Pani Małgorzaty Cieślak z członkostwa w Radzie, co nastąpiło 30 lipca 2009 roku, z uwagi na niewystarczającą liczbę członków komitetu, zadania Komitetu Audytu przejęła do wykonywania Rada Nadzorcza in gremio, do czasu powołania nowego Komitetu Audytu. W związku z objęciem w dniu 1 grudnia 2009 roku funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Jana Rościszewskiego i jednoczesnym zwiększeniem liczby członków Rady do sześciu, od 6 grudnia 2009 roku Emitent został objęty obowiązkiem powołania Komitetu Audytu (zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie). W wykonaniu tego obowiązku Rada Nadzorcza podjęła w dniu 11 grudnia 2009 roku uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 w/w ustawy, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski.

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 18 marca 2009 roku w następującym, nadal aktualnym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. W roku 2009 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu oraz udzielał Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu. W szczególności Komitet Wynagrodzeń uczestniczył w przygotowaniu oraz opiniował na potrzeby Rady projekt kontraktu menadżerskiego zawartego z Panem Michałem Skotnickim w dniu 25 lutego 2010 roku.

6.3 Główne cechy stosowanych przez Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie Rozporządzenia Ministra Finansów z 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.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w BBI Development NFI SA są:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
- przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów gotówkowych,

- wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Funduszu według ostatniego bilansu,
- autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe, wykorzystując do tego m.in. stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Roczne sprawozdania finansowe opiniowane są przez Radę Nadzorczą.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Członka Zarządu, będącego jednocześnie Dyrektorem Finansowym Spółki.

6.4 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2009 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
BB Investment SA	105.082.446	22,83	22,83
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	30.000.000	6,52	6,52
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	25.551.000	5,55	5,55
Fundusze Aviva Investors	23.859.796	5,18	5,18

Uwaga: *Na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 10 listopada 2009 roku oraz na podstawie zawiadomienia Pana Pawła Turno (BB Investment SA) z dnia 8 grudnia 2009 roku.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
BB Investment SA	100.582.446	21,85	21,85
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)*	46.919.767	10,17	10,17

Uwaga: ** na podstawie zawiadomienia z dnia 14 kwietnia 2010 roku*

6.5 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

Emitent nie dokonywał emisji papierów wartościowych dających ich posiadaczom szczególne uprawnienia kontrolne.

6.6 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.

6.7 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela, wprowadzonymi do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z którymi nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

6.8 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

Zgodnie z art. 430 wszelkie zmiany w Statucie Emitenta wymagają uchwały walnego zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu musi być co do zasady podjęta większością ¾ głosów. Surowsze wymagania wynikać mogą z postanowień ustawy bądź Statutu. Kodeks spółek handlowych przewiduje przykładowo, że uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 415 § 3 KSH). Statut Emitenta nie przewiduje dla zmiany Statutu surowszych wymogów niż przewidziane w ustawie.

Jeżeli istnieje zamiar zmiany Statutu przez walne zgromadzenie, w ogłoszeniu o zwołaniu należy powołać dotychczasowe postanowienia, jak również treść projektowanych zmian.

7 Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne z udziałem Emitenta

Na dzień sporządzenia raportu za 2009 rok nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

8 Podstawowe produkty, towary lub usługi Emitenta wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie dokonywał działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej.

9 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia Emitenta, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

Nie dotyczy BBI Development NFI SA.

10 Umowy znaczące dla działalności Emitenta

W roku obrotowym 2009 Emitent nie zawierał umów, których przedmiot stanowiłby wartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

11 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzą:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2009	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2008
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	99,453%	99,453%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	96,6667%	97,5610%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,7984%	99,7984%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8176%	99,7457%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	Warszawa	99,9931%	99,9931%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	Warszawa	99,9833%	99,9833%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	64,9950%	64,9950%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (*)	Warszawa	20%	20%

Emitent nie posiada inwestycji zagranicznych. Głównymi inwestycjami krajowymi Emitenta są udziały i akcje spółek celowych oraz udzielone pożyczki, a głównymi inwestycjami Grupy Kapitałowej – nieruchomości oraz udzielone pożyczki. Inwestycje finansowane są kapitałem własnym, pożyczkami od spółki matki oraz za pomocą kredytów bankowych zaciąganych bezpośrednio przez spółki celowe.

12 Polityka i strategia inwestycyjna Emitenta.

Strategia inwestycyjna Emitenta nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego roku obrotowego i wskazuje ona rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą koncepcją, BBI Development NFI SA jest podmiotem prowadzącym inwestycje developerskie - podstawowym zakresem jego działalności jest finansowanie i zarządzanie projektami inwestycyjnymi realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji. Strategia Emitenta zakłada :

a) koncentrację na posiadanych najbardziej atrakcyjnych zaawansowanych proceduralnie projektach oraz pozyskiwaniu finansowania dłużnego oraz kapitałowego,
b) koncentrację w większości na rynku warszawskim
c) etapowaną realizację poszczególnych przedsięwzięć,
d) wprowadzanie współinwestorów do wybranych projektów
e) utrzymanie atrakcyjnej stopu zwrotu w okresie realizacji poszczególnych przedsięwzięć
f) maksymalne wykorzystanie potencjału spółki Juvenes do generowania zewnętrznych przychodów

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał i pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

13 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Funduszu za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2009.

14 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2009 Emitent nie zaciągał kredytów lub pożyczek stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Nie miało miejsce także wypowiedzenie takich kredytów bądź pożyczek.

15 Udzielone pożyczki

W roku obrotowym 2009 Emitent nie udzielał pożyczek stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W roku obrotowym 2009 r. Emitent nie udzielał poręczeń, ani gwarancji stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych.

17 Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji akcji

17.1 Wykorzystanie środków z emisji akcji serii H Emitenta

Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 8.846 tys zł. Koszty emisji wyniosły 99 tys. zł.

Środki z emisji zostały wykorzystane na bieżące finansowanie kosztów prowadzonych projektów developerskich, przede wszystkim Projekt Developerski 5 oraz redukcję zadłużenia Spółki, w tym wykup obligacji własnych.

17.2 Wykorzystanie środków z emisji serii I

Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 60.800 tys zł. Koszty emisji wyniosły około 120 tys zł.

Środki z emisji zostały w większości wykorzystane na redukcję zadłużenia Grupy, w tym wykup obligacji własnych Emitenta oraz na finansowanie prowadzonych projektów, przede wszystkim Projektu Developerskiego 5 („Plac Unii"), Projektu Developerskiego 6 („Koneser"), a także Projektów Developerskich 8 i 10 (w Dziwnowie i Szczecinie).

18 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

19 Ocena zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi BBI Development NFI SA w 2009 koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla projektów developerskich, realizowanych w ramach poszczególnych spółek celowych. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i

wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Funduszowi płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Pierwszoplanowym zadaniem związanym z zarządzaniem zasobami finansowymi jest zapewnienie spółkom celowym wystarczającego finansowania własnego (w formie wkładu kapitałowego, pożyczek udzielonych przez spółkę matkę bądź też wykup wierzytelności) dla uzyskania przez przedmiotowe spółki celowe dodatkowego finansowania dłużnego (przede wszystkim w formie kredytów bankowych). W związku z powyższym, szczególnie istotne stają się wymagania banków kredytujących w zakresie poziomu wkładu własnego – podwyższenie wymaganego udziału własnego skutkować może zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał w danej spółce celowej oraz koniecznością pozyskiwania przez Emitenta dodatkowych źródeł finansowania. Emitent dokonuje bieżących prognoz zapotrzebowania finansowego na realizację projektów developerskich i uwzględnia je w podejmowanych działaniach poprzez (w szczególności) emisje papierów dłużnych, pozyskiwanie inwestorów do istniejących projektów lub też zmiana ich struktury finansowej pozwalająca na wycofanie części zainwestowanego kapitału.

20 Zmiany w odstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta

W 2009 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

21 Umowy Emitenta z osobami zarządzającymi w przedmiocie wypłaty rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem, zwolnieniem, etc.

Zawarte przez Emitenta umowy z osobami zarządzającymi nie przewidują wypłaty odrębnych rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem czy zwolnieniem.

22 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 47 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2009 roku

23 Akcje Emitenta oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2009 rok przedstawia się następująco:

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Zarząd		
Michał Skotnicki	0	-

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Piotr Litwiński *	0	-
Paweł Nowacki	60.718	6.071,8 zł
Rada Nadzorcza		
Włodzimierz Głowacki	0	-
Michał Kurzyński	0	-
Rafał Lorek	0	-
Jan Rościszewski	0	-
Paweł Turno	280.000	28.000 zł
Ewaryst Zagajewski	0	-

* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,074 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2009 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Michał Skotnicki		
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Deweloperski 3	–	2.000
Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 4	–	31.700
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5	5.010	5.010
Realty Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6	3.392	3.392
Jan Rościszewski		
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Deweloperski 3	–	2.000
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	1.281	1.281
Realty Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5	1.002	1.002

24 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy (w tym także umowy zawarte po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień niniejszego sprawozdania Emitent nie posiada wiedzy o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

25 System kontroli programów akcji pracowniczych

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

26 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

26.1 Informacje o podmiocie oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 28 maja 2009 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2009.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 10 lipca 2009 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę na podstawie której zlecił dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009.

26.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2008 i 2009.

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2008 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 165 tys. zł ł, powiększona o podatek od towarów i usług (Ernst & Young Audit Sp. z o.o.).

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2009 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 105 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług (PKF Audyt Sp. z o.o.).
Powyższe kwoty dotyczą łącznie sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych.

27 Istotne zdarzenia jakie wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 23 lutego 2010 r. Emitent nabył wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

Również w dniu 23 lutego br. Fundusz dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich,

9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r.

Oświadczenie zarządu BBI Development NFI SA

Zarząd Funduszu oświadcza, że podmiot dokonujący badania jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI S.A. za 2009 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Funduszu, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development NFI S.A. za 2009 roku sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Funduszu oraz jego wynik finansowy.

Zarząd Funduszu oświadcza, że Sprawozdanie z działalności BBI Development NFI S.A. za 2009 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć Funduszu w tym także opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, 30 kwietnia 2009 roku

30 KWIETNIA 2010 R.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SA

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development NFI Spółka Akcyjna (Fundusz, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2009, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2009 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Audyt Sp. z o.o.

Rok 2009 był przełomowy dla Grupy z punktu widzenia jej kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doszło do pozyskania renomowanego współinwestora w jednym z największych i najistotniejszych projektów developerskich – „Placu Unii" w Warszawie (nieruchomość „Supersamu"), co otwiera drogę do uruchomienia przedsięwzięcia jeszcze w 2010 roku. Kolejne projekty Grupy przechodzą z fazy procedur administracyjnych i finansowania do fazy realizacji. W połowie 2010 roku planowane jest zakończenie i rozpoznanie pierwszych przychodów z tytułu projektu mieszkaniowego „Dom na Dolnej" w Warszawie (w którym sprzedaż obecnie przekroczyła 75% powierzchni użytkowej). Pod koniec 2009 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto się prace budowlanej w projekcie „Rezydencja Foksal" (dawne kino „Skarpa"), gdzie do chwili obecnej sprzedano już około jednej trzeciej oferowanej powierzchni. W bieżącym roku do realizacji winny wejść również pierwsze etapy Projektu Developerskiego 6 w Warszawie („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 10 („Małe Błonia" w Szczecinie). Jednocześnie Grupa pracuje nad nowymi atrakcyjnymi projektami w Warszawie.

Ubiegły rok był jednocześnie okresem dalszej stabilizacji sytuacji firmy i poprawy struktury finansowej. W maju 2009 r. przeprowadzono udaną emisję akcji serii I, z których wpływy zostały wykorzystane na redukcję zadłużenia Grupy oraz dofinansowanie kluczowych projektów.

Realizując wcześniejsze plany, podczas Walnych Zgromadzeń, jakie odbyły się w listopadzie i grudniu 2009 r., akcjonariusze BBI Development NFI SA oraz wspólnicy Juvenes Sp. z o.o. zatwierdzili formalnie połączenie obu podmiotów, co umożliwia pełną operacyjną integrację spółek na wszystkich poziomach działania i przejęcie przez Fundusz wieloletniego doświadczenia i całości kompetencji inżyniersko – architektonicznych Juvenesu oraz jego potencjału pozyskiwania nowych unikalnych przedsięwzięć w stolicy.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego nastąpi dalsze awansowanie kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych Grupy. Realizując poszczególne projekty za pośrednictwem spółek celowych, Fundusz będzie je finansował ze środków własnych (w tym pozyskanych od współinwestorów i z innych realizowanych przedsięwzięć), a także z emisji obligacji.

Zarząd Funduszu pozytywnie ocenia perspektywy kluczowych posiadanych projektów developerskich (w szczególności projektów warszawskich). W kolejnym roku obrotowym uruchamianie prac budowlanych i finalizacja pierwszych przedsięwzięć będzie w coraz większym stopniu znajdować pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy i w wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

PKF

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca sprawozdania finansowego

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna

w Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Elbląska 15/17
01 – 747 Warszawa
tel. +48 (022) 560 76 50
fax. +48 (022) 560 76 63
audit@pkfaudyt.com.pl
www.pkfaudyt.com.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu BBI Development NFI Spółka Akcyjna z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development NFI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na które składa się:

- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący stratę netto w wysokości **6 395 tys. zł,**
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące całkowitą stratę w wysokości **6 395 tys. zł,**
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **213 245 tys. zł,**
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **58 394 tys. zł,**
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **606 tys. zł,**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości".

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- przepisów rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie własnych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentwowane przez spółkę Realty Management Sp.z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. . W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.

Naszym zdaniem, za wyjątkiem powyższych zastrzeżeń, załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2009 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności jest w istotnym zakresie kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa
Warszawa, 30 kwiecień 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

PKF

Raport uzupełniający opinię

z badania sprawozdania finansowego

BBI Development
Narodowy Fundusz Inwestycyjny
Spółka Akcyjna
w Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ 7

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ 7
II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT 9
III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 9
IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI 10
V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI 11

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA 14

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH 14
II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 14
II.1. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej 14
II.2. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej 15
II.3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym 15
II.4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych 15
II.5. Informacja dodatkowa 16
II.6. Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym 16

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA 16

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU 16

F. PODSUMOWANIE BADANIA 16

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

- Badanie dotyczy BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna w Warszawie powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3890/94 z dnia 15.12.1994 r. Spółka powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 30.07.2009 r. aktem notarialnym rep. A nr 48422/2009.

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

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

  Akcje Spółki znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2010 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Spółka posiada:

- kapitał zakładowy	**46 031 tys. zł,**
- pozostałe kapitały własne	**154 079 tys. zł.**

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

Akcjonariusze	Ilość akcji w tys. szt.	Ilość głosów w tys.	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
BB Investment S.A.	105 082	105 082	0,10	22,83%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	30 000	30 000	0,10	6,52%
Fundusze BPH TFI S.A.	25 551	25 551	0,10	5,55%
Fundusze Aviva Investors S.A.	23 860	23 860	0,10	5,18%
pozostali	275 816	275 816	0,10	59,92%
RAZEM	**460 309**	**460 309**		**100%**

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2008 z dnia 15 grudnia 2008 r.) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego kapitał zakładowy został podwyższony o 2.457 tys. zł z kwoty 24.574 tys. do kwoty 27.031 tys. zł w drodze emisji 24.573.530 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2009 r. Kierując się zasadą wyższości treści nad formą spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008 r. podwyższony o 1.228 tys. zł w drodze konwersji zobowiązań wobec akcjonariusza kapitał zakładowy w łącznej wysokości 25.802 tys. zł

Uchwałą nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę 19.000 tys. zł z kwoty 27.031 tys. zł do 46.031 tys. zł poprzez emisje 190.000.000 akcji serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 czerwca 2009 r.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys. z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł poprzez emisję 62.769.400 akcji serii J związaną w planowanym na 2010 r. połączeniem BBI Development NFI S.A. z JUWENES Sp. z o.o. Ponieważ połączenie a tym samym rejestracja nie zostały jeszcze dokonane do dnia zakończenia badania powyższa uchwała nie ma wpływu na wysokość kapitału zakładowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

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

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi również Nowy Plac Unii S.A., który został uznany za jednostkę specjalnego przeznaczenia wymagającą konsolidacji. Ponieważ opcja odkupu akcji zapewnia Grupie bieżące korzyści i powoduje ponoszenie ryzyk związanych z udziałem na poziomie 100% konsolidacja została dokonana metodą pełną.

- Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
  - działalność holdingów finansowych,
  - działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych,
  - pozostała działalność usługowa,
  - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

- Badana Spółka:
  - posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **010956222**
  - przeważający rodzaj działalności posiada symbol **PKD** -
  - jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie **NIP** - **5261022256**

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

Imię i Nazwisko	*Funkcja*
Skotnicki Michał	Prezes Zarządu
Litwiński Piotr	Członek Zarządu
Nowacki Paweł	Członek Zarządu

- W dniu 11 lutego 2009 r. Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 r. W dniu 11 lutego 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym został powołany na funkcję Prezesa Zarządu Michał Skotnicki.
- Głównym księgowym badanej jednostki jest Marcin Rzeszutkowski.
- Średnioroczne zatrudnienie wynosi 14 osób.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Roczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development NFI S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały wprowadzone ze skutkiem od 1 stycznia 2007 r.
- Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii, w której wyraziliśmy dwa zastrzeżenia:

  „Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie własnych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentwowane przez spółkę Realty Management Sp.z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

  Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość."
- Do sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r., zostało zbadane przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. i uzyskało opinię z następującymi zastrzeżeniami:

  „Cztery spółki zależne, wykazały na dzień 31 grudnia 2008 roku zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 44 618 tysięcy złotych, które nie zostały spłacone do dnia wydania niniejszej opinii, a których terminy spłat przypadają w trakcie 2009 roku. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty, poza finansowaniem od Spółki matki nie posiadają obecnie własnych źródeł istotnych wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów ze środków własnych jest ograniczona. Jak szerzej przedstawiono w nocie 44, zgodnie z informacją Zarządu, prowadzone są negocjacje terminów spłat iub innej formy przedłużenia powyższych kredytów, jak również trwają rozmowy z potencjalnymi inwestorami, którzy mogliby współfinansować przedsięwzięcia spółek zależnych, jednak na dzień opinii wiążące ustalenia w powyższych kwestiach nie zostały jeszcze podjęte. W związku z powyższym, nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualnie brak finansowania może wpłynąć na wycenę aktywów, które stanowią zabezpieczenie powyższych kredytów oraz na sprawozdanie finansowe rozumiane jako całość.

  Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości aktywów, wykorzystując wyceny majątku będącego w posiadaniu spółek zależnych dokonane w kwietniu 2009 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i na ich podstawie uznał, że na dzień bilansowy nie występuje konieczność rozpoznania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i wspólkontrolowanych. Na podstawie naszego przeglądu powyższych wycen oraz biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółki zależne: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deyeloperski 9 spółka komandytowo-akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deyeloperski 10 spółka komandytowo-akcyjna mogą wykazywać utratę wartości. Z uwagi na fakt, że przeprowadzone wyceny bazują na profesjonalnym osądzie

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

niezależnych rzeczoznawców i dotyczą projektów unikalnych w swojej naturze oraz biorąc pod uwagę zmienność i niepewność rynku nieruchomości nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się, co do wartości bilansowej aktywów związanych z powyższymi projektami." oraz z następującą uwagą:

„Jak opisano w nocie 12 dodatkowych not objaśniających do załączonego sprawozdania finansowego, Fundusz prezentuje długoterminowe aktywa z tytułu wierzytelności od spółki Serenus Sp. z o.o. w łącznej wysokości 11.126 tysięcy złotych. Pomimo faktu, iż termin spłaty wierzytelności przypada zgodnie z umową na 2009 rok, Zarząd zdecydował o ich prezentacji jako aktywów długoterminowych. Zwracamy uwagę, iż spłata wierzytelności uzależniona jest od zdarzeń przyszłych, które w ocenie Zarządu mogą nastąpić w 2009 lub 2010 roku."

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

IV. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/V/2009 z dnia 18 maja 2009 Spółka PKF Audyt Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2009 r., umowa o badanie została zawarta dnia 10 lipca 2009 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Elbląskiej 15/17, jest wpisany na listę pod numerem 548, a w jego imieniu badanie przeprowadziła Małgorzata Szymańska kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów wykonujących zawód pod numerem 9646.
- Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz.649).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 29 marca 2010 r. do 30 kwietnia 2010 r.

V. Oświadczenia jednostki i dostępność danych

- Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2010 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2009 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. Pozostałe informacje

- Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
  - od 01.01.2007 do 31.12.2007 r.,
  - od 01.01.2008 do 31.12.2008 r.
  - od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
  - BZ - bilans zamknięcia
  - BO - bilans otwarcia
  - OU - okres ubiegły
  - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana" odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
  - w odniesieniu do pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – w stosunku do sumy sprawozdania z sytuacji finansowej;
  - w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
  - w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
  - w odniesieniu do pozycji wynikowych na poszczególnych poziomach oraz do obciążeń wyniku – w stosunku do wyniku netto,
  - w odniesieniu do pozycji pozostałych dochodów całkowitych – w stosunku do sumy dochodów całkowitych.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

PASYWA		Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2007 r.	31.12.2008 r. (BO)	31.12.2009 r. (BZ)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(BZ - BO) BO
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**134 717,00**	**141 716,00**	**200 110,00**	**75,9%**	**73,4%**	**93,8%**	**41,2%**
I.	Kapitał zakładowy	24 574,00	25 802,00	46 031,00	13,8%	13,4%	21,6%	78,4%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	76 760,00	79 943,00	124 503,00	43,2%	41,4%	58,4%	55,7%
III.	Akcje własne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe kapitały	109 455,00	109 178,00	111 766,00	61,7%	56,5%	52,4%	2,4%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-75 795,00	-75 795,00	-75 795,00	-42,7%	-39,2%	-35,5%	0,0%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	-277,00	2 588,00	-6 395,00	-0,2%	1,3%	-3,0%	-347,1%
B.	**ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE**	**40 870,00**	**38 967,00**	**899,00**	**23,0%**	**20,2%**	**0,4%**	**-97,7%**
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 870,00	38 967,00	0,00	21,9%	20,2%	0,0%	-100,0%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	2 000,00	0,00	0,00	1,1%	0,0%	0,0%	x
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	899,00	0,0%	0,0%	0,4%	x
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne							
VI.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
C.	**ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE**	**1 943,00**	**12 446,00**	**12 236,00**	**1,1%**	**6,4%**	**5,7%**	**-1,7%**
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	8 385,00	0,00	0,0%	4,3%	0,0%	-100,0%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	790,00	954,00	11 119,00	0,4%	0,5%	5,2%	1065,5%
III.	Zobowiązania handlowe	370,00	491,00	229,00	0,2%	0,3%	0,1%	-53,4%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Pozostałe zobowiązania	250,00	2 500,00	98,00	0,1%	1,3%	0,0%	-96,1%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	215,00	0,0%	0,0%	0,1%	x
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	426,00	0,00	525,00	0,2%	0,0%	0,2%	x
VIII.	Pozostałe rezerwy	107,00	116,00	50,00	0,1%	0,1%	0,0%	-56,9%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
PASYWA RAZEM		**177 530,00**	**193 129,00**	**213 245,00**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**10,4%**

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

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

III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

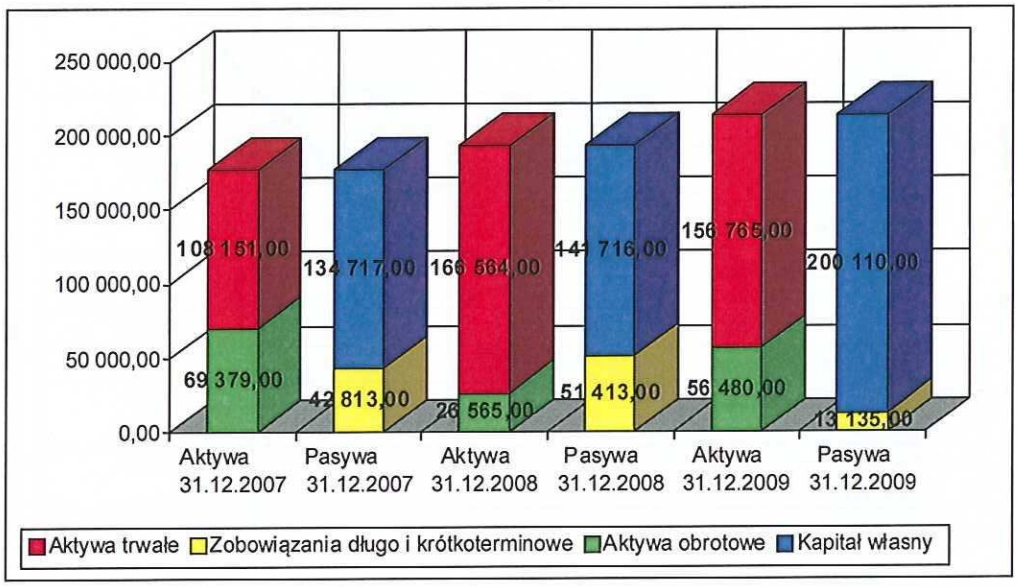
Wyszczególnienie		j.m.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury					
Suma bilansowa		tys. zł.	177 530,00	193 129,00	213 245,00
Wynik netto (+/-)		tys. zł.	-277,00	2 588,00	-6 395,00
Przychody ze sprzedaży	przychody netto ze sprzedaży	tys. zł.	5 793,00	12 023,00	3 480,00
Kapitał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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

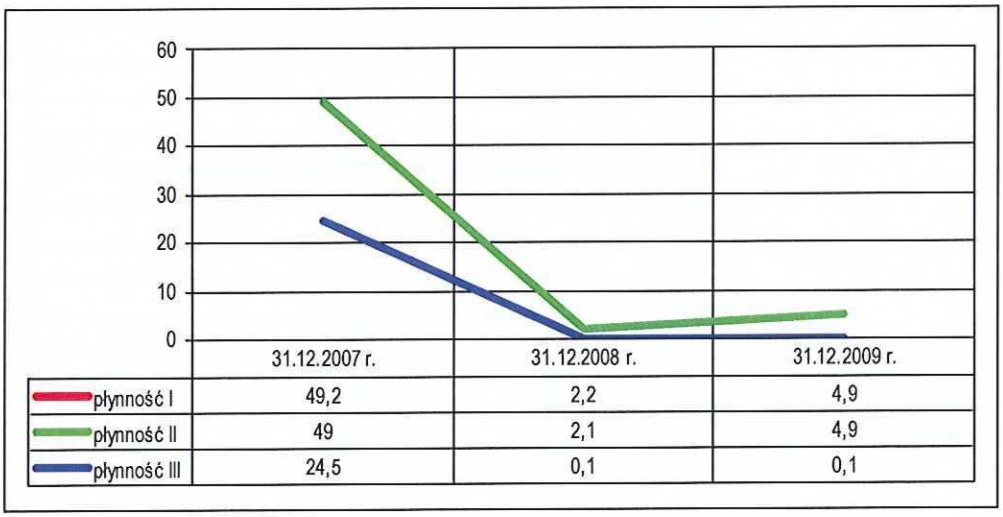
DYNAMIKA I STRUKTURA
Wartości w tys. zł.



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

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

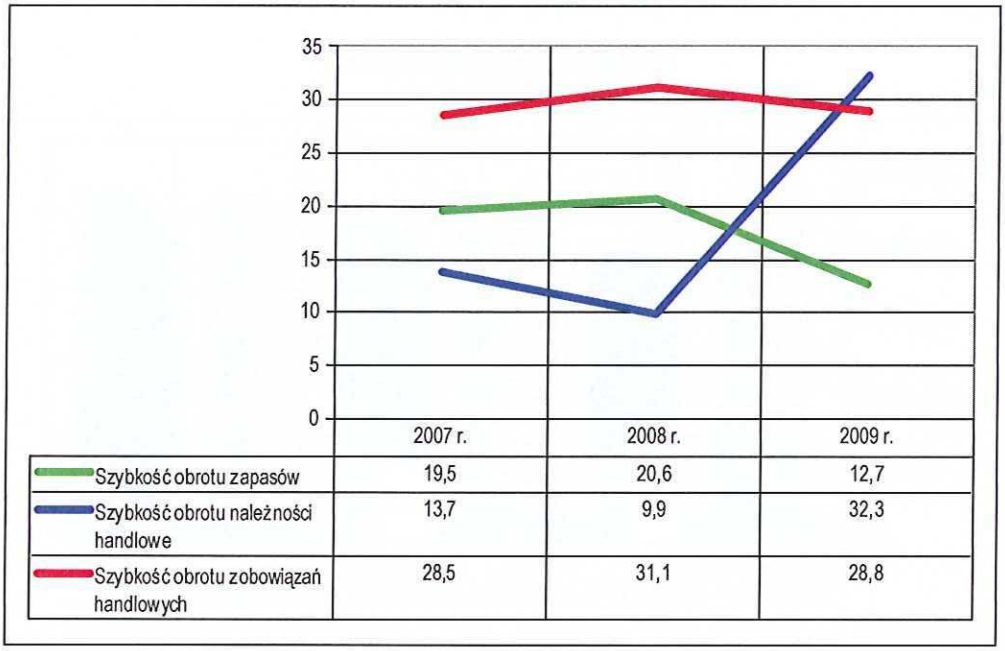
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



	31.12.2007 r.	31.12.2008 r.	31.12.2009 r.
płynność I	49,2	2,2	4,9
płynność II	49	2,1	4,9
płynność III	24,5	0,1	0,1

Wskaźniki płynności znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI
w dniach

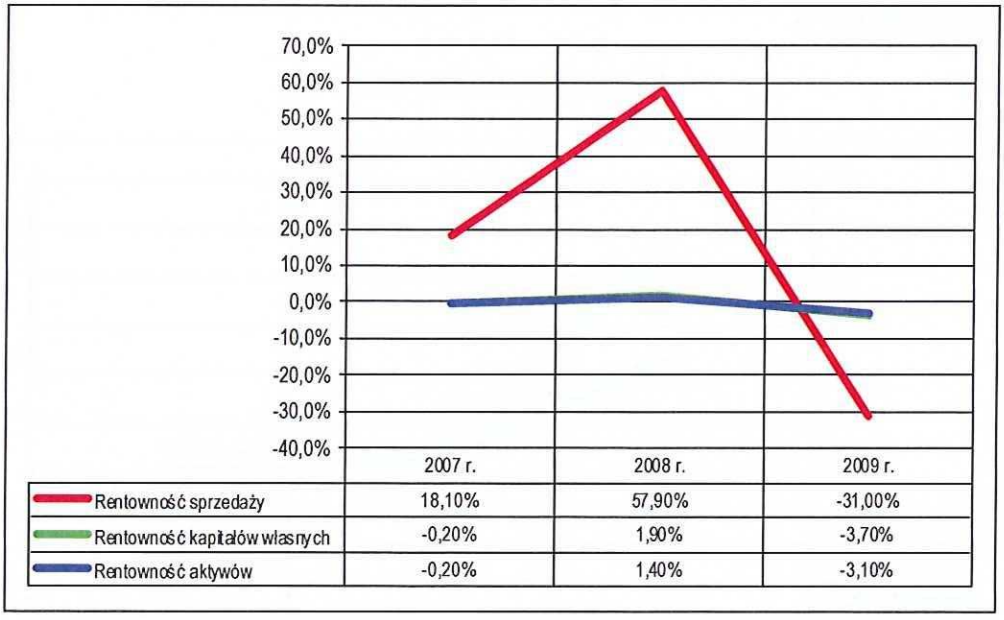


	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Szybkość obrotu zapasów	19,5	20,6	12,7
Szybkość obrotu należności handlowe	13,7	9,9	32,3
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych	28,5	31,1	28,8

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

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

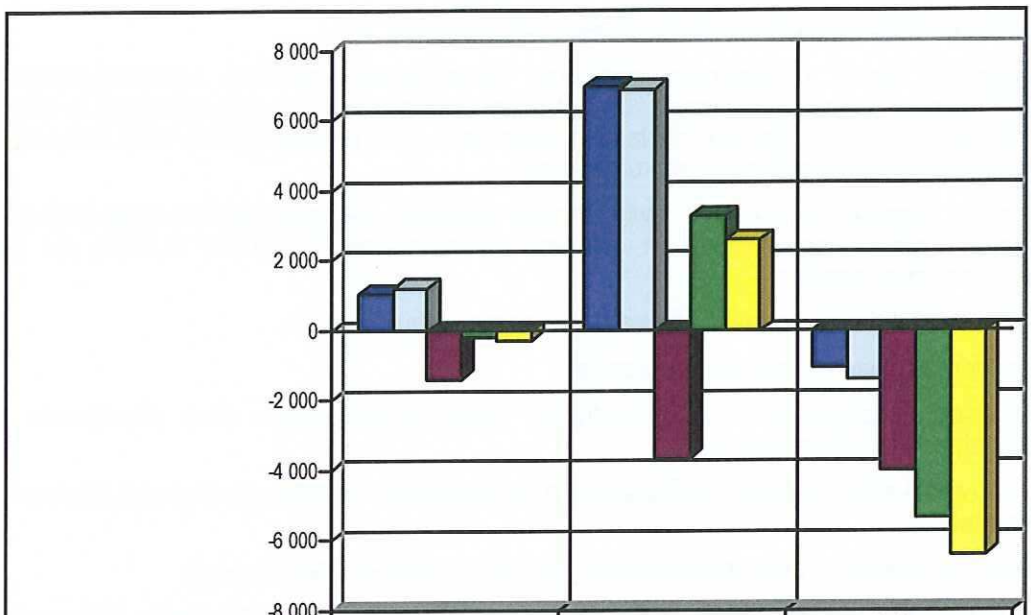


	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Rentowność sprzedaży	18,10%	57,90%	-31,00%
Rentowność kapitałów własnych	-0,20%	1,90%	-3,70%
Rentowność aktywów	-0,20%	1,40%	-3,10%

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

WYNIKI NA KOLEJNYCH POZIOMACH DZIAŁALNOŚCI
Wartości w tys. zł.



	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Zysk/strata brutto na sprzedaży	1 049	6 967	-1 078
Zysk/strata z działalności operacyjnej	1 209	6 904	-1 395
Wynik na działalności finansowej	-1 394	-3 646	-3 988
Zysk/Strata brutto	-185	3 258	-5 383
Zysk/Strata netto	-277	2 588	-6 395

Jednostka wykazuje w roku badanym straty na wszystkich poziomach działalności, co związane jest przede wszystkim z kryzysem w branży developerskiej, który najbardziej odczuwalny był w roku 2009 r.
Znaczna strata na działalności finansowej związana jest z ponoszeniem kosztów finansowych z tytułu odsetek od wyemitowanych obligacji oraz aktualizacją wartości udziałów w spółce zależnej Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK.

3. ZAGROŻENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI DZIAŁANIA

Analizując sytuację majątkowo – finansową i wynik finansowy jednostki wykazany w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2009 - 31.12.2009 r., a także inne ustalenia dokonane w trakcie badania, oraz informacje przedstawione przez Zarząd w punkcie II oraz nocie 58 Informacji dodatkowej stwierdzono, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działania w roku następnym po roku badanym.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

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

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

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

2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

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

II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych, za wyjątkiem kwestii opisanych w opinii.

1. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

2. Pozostałe należności

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

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

3. Pozostałe aktywa finansowe

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

4. Kapitał zakładowy

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2009 z dnia 15 grudnia 2008 r.) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego kapitał zakładowy został podwyższony o 2.457 tys. zł z kwoty 24.574 tys. do kwoty 27.031 tys. zł w drodze emisji 24.573.530 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2009 r. Kierując się zasadą wyższości treści nad formą spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008 r. podwyższony o 1.228 tys. zł w drodze konwersji zobowiązań z akcjonariuszem kapitał zakładowy w łącznej wysokości 25.802 tys. zł

Uchwałą nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału podstawowego spółki o kwotę 19.000 tys. zł z kwoty 27.031 tys. zł do 46.031 tys. zł poprzez emisje 190.000.000 akcji serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 czerwca 2009 r.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł poprzez emisję 62.769.400 akcji serii J związana w planowanym na 2010 r. połączeniem BBI Development NFI S.A. z JUWENES Sp. z o.o. Ponieważ połączenie a tym samym rejestracja nie zostały jeszcze dokonane do dnia zakończenia badania powyższa uchwała nie ma wpływu na wysokość kapitału podstawowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

5. Pozostałe zobowiązania finansowe

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

II.2. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej

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

II.3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym

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

II.4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do zakresu informacji określonego przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 7 – na podstawie: sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat, sprawozdania z dochodów całkowitych, informacji dodatkowej i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II.5. INFORMACJA DODATKOWA

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

II.6. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM

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

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

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

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po zakończeniu roku obrotowego wystąpiły następujące zdarzenia, dotyczące okresu po okresie badanym mogące mieć istotny wpływ na sytuację jednostki:

- W dniu 23 lutego 2010 r. Spółka nabyła wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

- Również w dniu 23 lutego br. Spółka dokonała, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich, 9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r

- W dniu 15 marca 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna pomiędzy spółką zależną Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA, Spółdzielnią Spożywców „Supersam", Liebrecht & WooD Poland Sp. z o.o. , L&W Investment Fund oraz Nowym Placem Unii SA. W umowie Strony ustaliły warunki na jakich zobowiązują się do wspólnego opracowania i realizacji Projektu polegającego na wybudowaniu budynku o przeznaczeniu handlowo – usługowym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Puławskiej 2.

- W dnu 1 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS podniesienie kapitału spółki zależnej Realty 2 Management Sp. z o,o. poprzez emisję 850 tysięcy akcji zwykłych serii F o cenie nominalnej 1 zł za akcję i cenie emisyjnej 10 zł za akcję. Emisja została w całości objęta przez Fundusz.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma PKF Audyt Sp. z o.o. nie sporządzała w 2009 roku raportów cząstkowych dla BBI Development NFI S.A., natomiast umowa o badanie sprawozdania finansowego nie zawiera dodatkowych zagadnień, które wymagałyby sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. W trakcie badania korzystaliśmy z wyników prac następujących niezależnych specjalistów, w zakresie wycen majątków posiadanych przez Spółki zależne:

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

- Rzeczoznawca majątkowy Waldemar Siupik
- Knight Frank Sp. z o.o.
- PWC Polska Sp. z o.o.
- Talarczyk i Scheller Nieruchomości
- Polish Properties Sp. z o.o.
- ESTIMA Wycena nieruchomości

3. Ocenę sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wyrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
5. Niniejszy raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.

Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności BBI Development NFI S.A. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2009 roku

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.

Zarząd BBI Development NFI S.A. przekazuje sprawozdanie z działalności Emitenta (za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 roku), stanowiące część raportu jednostkowego Emitenta, a sporządzone zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 255) 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.

1 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa BBI Development NFI SA na koniec 2009 roku wynosiły 213.245 tys. zł (51.907 tys. euro), zaś kapitał własny 200.110 tys. zł (48.710 tys. euro). Rok 2009 Fundusz zamknął stratą na działalności operacyjnej w kwocie 1.395 tys. zł (321 tys. euro) i stratą netto w kwocie 6.395 tys. zł (1.473 tys. EUR)

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w 2009 r. miały:

	w tys. zł	**tys. €**
Przychody z odsetek od pożyczek	2.865	660
Przychody z tytułu zarządzania projektami	615	142
koszty operacyjne Funduszu	(4.558)	(1.050)
koszty finansowe	(4.062)	(936)

Gotówka i jego ekwiwalenty na koniec 2009 roku wynosiły 1.121 tys. zł (273 tys. euro), co stanowiło 0,53% aktywów Funduszu.

W 2009 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałaby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz.

2 Opis czynników i zdarzeń mających znaczący wpływ na działalność Emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym.

Emisja akcji serii H

W dniu 14 stycznia 2009 roku zakończona została prywatna subskrypcja akcji nowej emisji serii H, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego na mocy uchwały Zarządu z dnia 18 grudnia 2008 roku. Umowy objęcia akcji serii H zawierane były z inwestorami w dniach od 23 grudnia 2008 roku do 14 stycznia 2009 roku. W ramach subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było 24.573.530 akcji serii H, każda o wartości nominalnej 0,10 zł. Zgodnie z uchwałą Zarządu z dnia 23 grudnia 2008 roku jednostkową cenę emisyjną akcji serii H ustalono na 0,36 zł. W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto pięć umów objęcia akcji serii H z czterema podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 24.573.530) zostały objęte. Wartość przeprowadzonej subskrypcji, rozumiana jako iloczyn akcji objętych subskrypcją oraz jednostkowej ceny emisyjnej, wyniosła 8.846.471 zł. Dnia 20 stycznia 2009 roku Zarząd Emitenta złożył oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego, zgodnie z którym wysokość kapitału zakładowego Emitenta po podwyższeniu ustalono na kwotę 27.030.885 zł. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w dniu 5 lutego 2009 roku. Kapitał zakładowy Emitenta po podwyższeniu wynosił 27.030.885,00 zł.

Akcje serii H zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., a ich notowanie rozpoczęto 6 marca 2009 roku.

Zmiany w Zarządzie Emitenta

W dniu 11 lutego 2009 roku Pan Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 roku.

W dniu 11 lutego 2009 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku i jednocześnie na dzień publikacji raportu rocznego w skład Zarządu Emitenta wchodzą: Michał Skotnicki – Prezes Zarządu, Piotr Litwiński – Członek Zarządu, Paweł Nowacki – Członek Zarządu.

Podpisanie listu intencyjnego pomiędzy Emitentem a spółką KARMAR S.A.

W dniu 12 marca 2009 roku Emitent podpisał ze spółką Karmar S.A. z grupy Bouygues list intencyjny dotyczący inwestycji „Plac Unii" (Projekt Developerski 5). List intencyjny dotyczył prowadzenia rozmów w zakresie możliwego zaangażowania spółki KARMAR S.A. zarówno w finansowanie przedsięwzięcia, jak i w prowadzenie robót budowlanych jako generalny wykonawca. Podpisany list intencyjny nie zastrzegał wyłączności stron, co oznacza, że Emitent prowadził jednocześnie rozmowy z innymi podmiotami celem uzyskania jak najlepszych warunków finansowych.

Nabycie obligacji własnych

W okresie od 31 marca do 8 czerwca 2009 roku Emitent nabył łącznie od obligatariuszy 2.815 własnych obligacji, o jednostkowej cenie emisyjnej. wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę sprzedaży wynoszącą 28.919.514,95 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

Emisja akcji serii I

W dniu 14 maja 2009 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło m.in. uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie większą niż 19.000.000 zł, poprzez emisję nie więcej niż 190.000.000 (sto dziewięćdziesiąt milionów złotych) nowych akcji serii I z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

Jednocześnie walne zgromadzenie wyraziło zgodę na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii I do obrotu na rynku regulowanym oraz na dematerializację tych akcji i na zawarcie z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o ich rejestrację.

Zarząd Emitenta na podstawie upoważnienia udzielonego w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku określił w dniu 26 maja 2009 roku cenę emisyjną nowych akcji serii I na 0,32 zł.

Akcje serii I obejmowane były w drodze niepublicznej subskrypcji prywatnej, w okresie od 26 maja do 9 czerwca 2009 roku. W subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było do 190.000.000 (sto dziewięćdziesiąt milionów) akcji serii I, każda o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy).

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto 32 (trzydzieści dwie) umowy objęcia akcji serii I z 28 (dwudziestoma ośmioma) podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 190.000.000) zostały objęte. Z uwagi na rodzaj subskrypcji redukcja nie wystąpiła.

Wartość objętej emisji, rozumiana jako iloczyn akcji objętych subskrypcją oraz jednostkowej ceny emisyjnej, wyniosła 60.800.000 zł (sześćdziesiąt milionów osiemset tysięcy złotych). Łączne koszty emisji akcji serii I Emitent szacuje na około 120.000 zł.

Akcje serii I obejmowane były w subskrypcji prywatnej, której przeprowadzenie nie wymagało sporządzenia prospektu/memorandum emisyjnego.

Po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w drodze emisji nowych akcji serii I (rejestracja nastąpiła 26 czerwca 2009 roku) kapitał zakładowy Emitenta wynosi 46.030.885 zł złotych i dzieli się na:

a) 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 00000001 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 00000001 do numeru 17300000, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

e) 24.573.530 akcji zwykłych na okaziciela serii H od numeru 00000001 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.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 460.308.850 (czterysta sześćdziesiąt milionów trzysta osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt).

W dniu 19 stycznia 2010 r. akcje serii I zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Wybór biegłego rewidenta

W dniu 28 maja 2009 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2009.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Powołanie Zarządu na kolejną kadencję

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2009 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę w sprawie powołania na kolejną, dwuletnią kadencję Zarządu dotychczasowych jego członków, tj.: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu oraz Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu Nowa kadencja rozpoczęła się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2008, tj. w dniu 30 lipca 2009 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 lipca 2009 roku

W dniu 30 lipca 2009 roku odbyło się zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta. Porządek obrad zgromadzenia obejmował przede wszystkim czynności zastrzeżone dla kompetencji zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, a więc m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności oraz udzielenie absolutoriów członkom organów Emitenta.

Ponadto Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w przedmiocie zmian w Statucie Funduszu. Zmiany dotyczyły dostosowania opisu działalności Emitenta do wymogów nowej Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007. Nadto zmieniono wiele postanowień dotyczących funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz walnych zgromadzeń. Dokonane zmiany wynikały przede wszystkim z nowelizacji do Kodeksu spółek handlowych, jak weszła w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku, a także ze zmian jakie wprowadzone zostały nowym Zbiorem Zasad Dobrych Praktyk stosowanych przez spółki notowane na GPW.

Połączenie ze Spółką Juvenes

W dniu 14 września 2009 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na uzgodnienie i podpisanie Planu Połączenia ze spółką Juvenes Sp z o.o. przy parytecie dla udziałowców Juvenes Sp. z o.o. wynoszącym 12% w połączonych kapitałach obu spółek. Także w tym dniu Plan Połączenia wraz z wnioskiem o wyznaczenie biegłego dla jego zbadania został podpisany przez zarządy obu łączących się spółek oraz złożony we właściwym sądzie rejestrowym.

Plan Połączenia przewiduje m.in. że połączenie obu w/w spółek nastąpi w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Juvenes Sp. z o.o. na BBI Development NFI S.A., w zamian za akcje nowej emisji Emitenta, które zostaną wydane wspólnikom Juvenes. W związku z planowanym połączeniem przewiduje się podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 6.276.940 zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J, z przeznaczeniem dla wspólników Juvenes Sp. z o.o. Akcje te zostaną wydane wspólnikom Juvenes w proporcji do posiadanych przez nich udziałów Juvenes Sp. z o.o., przy założeniu następującego parytetu wymiany: w zamian za każdy jeden udział Juvenes Sp. z o.o. zostanie wydanych 627.694 nowej emisji serii J Emitenta. Zgodnie z otrzymaną w dniu 30 października br. opinią sporządzoną przez niezależny podmiot, firmę BRE Corporate Finance SA, warunki finansowe Transakcji nabycia udziałów Juvenes Sp. z o.o. w zamian za akcje BBI Development NFI S.A. należy uznać za godziwe z ekonomicznego punktu widzenia dotychczasowych akcjonariuszy BBI Development NFI S.A.

W opinii Zarządu Spółki, połączenie Funduszu z Juvenes Sp. z o.o. stanowi kluczowy i finalny etap przekształcania BBI Development NFI SA w przedsiębiorstwo dysponujące pełnymi kompetencjami zakresie przygotowywania i realizacji przedsięwzięć developerskich, w szczególności w zakresie prac projektowych, przygotowania, obsługi i zarządzania projektami ("project management") oraz nadzoru developerskiego. W ocenie Zarządu scalenie obu spółek jest szczególnie istotne dla przebiegu procesów związanych z realizacją inwestycji budowlanych i sprzedaży powierzchni w obiektach, których termin realizacji przewidziany jest w najbliższych latach, jak również z punktu widzenia optymalnego dla akcjonariuszy Funduszu wykorzystania potencjału pozyskiwania atrakcyjnych projektów w przyszłości.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 10 listopada 2009 roku

W dniu 10 listopada 2009 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które podjęło uchwałę w sprawie połączenia BBI Development NFI SA ze spółką Juvenes Sp. z o.o. Ponadto NWZ powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Jana Emeryka Rościszewskiego ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2009 roku.

W dniu 30 listopada 2009 roku na posiedzeniu zgromadzenia wspólników spółki JUVENES Sp. z o.o. została podjęta uchwała w sprawie przeniesienia całego majątku Juvenes Sp. z o.o. na BBI Development NFI SA oraz wyrażenia zgody na zmianę Statutu BBI Development NFI SA.

Zgodnie z podjętymi uchwałami organów stanowiących obu spółek połączenie spółek zostanie przeprowadzone przy jednoczesnym podwyższeniu kapitału zakładowego BBI Development NFI S.A. o kwotę 6.276.940 zł w drodze emisji 62.769.400 akcji zwykłych na okaziciela serii J o nominalnej wartości 0,10 zł każda, z przeznaczeniem dla wspólników

Juvenes Sp. z o.o. Akcje te zostaną wydane wspólnikom Juvenes, innym niż BBI Development i Juvenes, w proporcji do posiadanych przez nich udziałów Juvenes, przy zastosowaniu parytetu wymiany: w zamian za każdy 1 (jeden) udział Juvenes zostanie wydanych 627.694 (sześćset dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery) Akcji Serii J. Oznacza to parytet wartości 100% Juvenesu stanowiącej około 12% w połączonych kapitałach obu podmiotów.

W dniu 27 kwietnia 2010 roku, po niezbędnym okresie wewnętrznych przygotowań organizacyjnych, wniosek o rejestrację połączenia został złożony we właściwym sądzie rejestrowym. Rejestracja połączenia spodziewana jest w maju 2010 roku.

3 Ocena czynników i zdarzeń mających wpływ na działalność Emitenta, z określeniem stopnia wpływu tych czynników lub nietypowych zdarzeń na osiągnięty wynik finansowy.

W okresie objętym sprawozdaniem nie wystąpiły nietypowe zdarzenia mające wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

4 Omówienie perspektyw i kierunków rozwoju działalności Grupy Kapitałowej Emitenta w najbliższym roku obrotowym, z uwzględnieniem elementów strategii rynkowej Emitenta i oceny możliwości realizacji jego zamierzeń inwestycyjnych

Rok 2009 był przełomowy dla Emitenta i jego Grupy Kapitałowej z punktu widzenia jej kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doszło do pozyskania współinwestora w jednym z największych i najistotniejszych projektów developerskich – „Placu Unii" w Warszawie (Projekt Developerski 5), co pozwoli na jego uruchomienie w roku 2010. Kolejne projekty Grupy przechodzą z fazy procedur administracyjnych i finansowania do fazy realizacji. W połowie 2010 roku planowane jest zakończenie i rozpoznanie przychodów z tytułu Projektu Developerskiego 3 (Dom na Dolnej). Od końca 2009 r. rozpoczęły się prace budowlanej w Projekcie Developerskim 1 – „Rezydencja Foksal", w bieżącym roku do realizacji winny wejść – poza wspomnianym powyżej „Placem Unii" również pierwsze etapy Projektu Developerskiego 6 w Warszawie („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 10 („Małe Błonia" w Szczecinie). Jednocześnie, Grupa – we współpracy z Juvenesem - pracuje także nad nowymi atrakcyjnymi projektami w Warszawie.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego nastąpi dalsze awansowanie kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych Grupy. Realizując poszczególne projekty za pośrednictwem spółek celowych, Emitent będzie je finansował ze środków własnych (w tym pozyskanych od współinwestorów i z innych realizowanych przedsięwzięć), a także z emisji obligacji.

Zarząd Grupy planuje kontynuowanie działań mających na celu wprowadzenie współinwestorów do wybranych projektów, w szczególności Projektu Developerskiego 6 („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 8 („Horyzont" Dziwnów). W przypadku projektu w Dziwnowie, Grupa analizuje celowość oraz możliwości jego dalszej realizacji, także w zakresie struktury współpracy z potencjalnymi inwestorami oraz możliwości pozyskania finansowania.

Zarząd Grupy pozytywnie ocenia perspektywy kluczowych posiadanych projektów developerskich (w szczególności projektów warszawskich), a także potencjał pozyskiwania nowych, atrakcyjnych przedsięwzięć. W kolejnym roku obrotowym uruchamianie prac budowlanych i finalizacja pierwszych projektów będzie w coraz większym stopniu znajdować pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy i wartości spółki dla jej Akcjonariuszy.

5 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników i zagrożeń istotnych dla rozwoju Emitenta z określeniem, w jakim stopniu Emitent jest na nie narażony.

Strategia BBI Development NFI zakłada, że inwestycje na rynku nieruchomości są realizowane za pośrednictwem spółek celowych, powoływanych wyłącznie w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia. Stąd 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 w szczególności należy (poniższa kolejność nie jest związana z szacowanym prawdopodobieństwem wystąpienia danego czynnika bądź też jego potencjalnymi następstwami ekonomicznymi) :

- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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.
- **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 ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

- **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
- **Ryzyko zażądania wcześniejszej spłaty kredytu** - żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu może nastąpić w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową. Ewentualne wystąpienie takiej sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży części nieruchomości, co mogłoby odbić 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. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

6 Raport o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego.

6.1 Zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.

Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki)

6.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Emitenta stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania danej zasady oraz w jaki sposób Emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania danej zasady w przyszłości.

Od 1 stycznia 2008 roku Emitent podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, opublikowanemu na stronie internetowej www.corp-gov.gpw.pl (dalej: Dobre Praktyki).

W raporcie bieżącym nr 3/2008 oraz nr 54/2009 Emitent, zgodnie z § 29 pkt. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, przekazał do publicznej wiadomości oświadczenie o stosowaniu zasad zawartych w zbiorze, o którym mowa powyżej. W nawiązaniu do tego oświadczenia:

1. Emitent początkowo nie stosował **zasady II, 1, pkt 2** Dobrych Praktyk, tj.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: życiorysy zawodowe członków organów spółki – w zakresie, w jakim zasada ta dotyczyła zamieszczania życiorysów członków Rady Nadzorczej.

W początkowym okresie obowiązywania Dobrych Praktyk odstępstwo od stosowania tej zasady było spowodowane brakiem aktualnych życiorysów członków Rady Nadzorczej.

Obecnie na stronie Emitenta zamieszczone zostały życiorysy wszystkich członków Rady Nadzorczej. Emitent przestrzega w/w zasady.

2. co do **zasady II, 1, pkt. 4** Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: (…) 4) informacje o terminie i miejscu walnego zgromadzenia, porządek obrad oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniami a także inne dostępne materiały związane z walnymi zgromadzeniami spółki, co najmniej na 14 dni przed wyznaczona data zgromadzenia.

Dotychczas Emitent w sposób trwały nie stosował tej zasady w zakresie, w jakim dotyczyła ona terminu zamieszczania na stronie internetowej projektów uchwał wraz z uzasadnieniami i innych dostępnych materiałów związanych z walnymi zgromadzeniami Emitenta. Przewidziany do niedawna 8-dniowy termin wskazany w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 19 lutego 2009 (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 255) był w ocenie Emitenta wystarczający dla zapoznania się przez akcjonariuszy z treścią projektów i materiałów.

Zgodnie ze zmianami, jakie weszły w życie 3 sierpnia 2009 roku do Kodeksu spółek handlowych oraz 27 sierpnia 2009 roku do w/w rozporządzenia, a także w związku ze zwołaniem walnego zgromadzenia Emitenta na 10 listopada 2009 roku, Emitent przestrzega przewidzianego w art. 402^1 KSH oraz w § 100 wspomnianego rozporządzenia 26-dniowego terminu na przesłanie raportu bieżącego zawierającego projektu uchwał na walne zgromadzenie. Jednocześnie zgodnie z art. 402^3 KSH Emitent zamieszcza w tym samym terminie, na swojej stronie internetowej projekty uchwał wraz z uzasadnieniem oraz inne dokumenty istotne dla walnego zgromadzenia. Tym samym Emitent przestrzega w/w zasady.

3. w stosunku do **zasady II, 1 pkt. 11** Dobrych Praktyk, tj.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej informacje o powiązaniu członka rady nadzorczej z akcjonariuszem reprezentującym nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Emitent deklaruje jej przestrzeganie, wskazując jednak, że zgodnie z brzmieniem zasady informacje o powiązaniu zamieszczane będą na podstawie oświadczeń członków Rady Nadzorczej. Tym samym Emitent przestrzega w/w zasady.

4. w odniesieniu do **zasady II, 1 pkt. 7** Dobrych Praktyk, tj.:

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Zasada nie była dotychczas i w istotnej swej części nie będzie stosowana przez Emitenta Zgodnie z nowym brzmieniem art. 428 §§ 6-7 w zw. z art. 402^3 § 1 pkt 3) KSH, Zarząd obowiązany jest do zamieszczania na stronie internetowej Spółki, jako dokumentacji dla walnego zgromadzenia, odpowiedzi Zarządu udzielonych na pytania akcjonariuszy poza walnym zgromadzeniem, w trybie określonym w art. 428 §§ 6-7. Powyższa zasada będzie przestrzegana przez Emitenta tylko w zakresie wynikającym z ustawowego obowiązku. Powyższe stanowisko Zarząd uzasadnia tym, że w toku walnych zgromadzeń zadawana jest bardzo duża ilość pytań, często mało istotnych, zaś nie wszystkie wypowiedzi i pytania wymagają zgodnie z prawem protokołowania. O umieszczeniu poszczególnych kwestii w protokołach zgromadzeń decyduje ich przewodniczący, kierując się przepisami prawa, wagą danej sprawy oraz uzasadnionymi żądaniami akcjonariuszy. Przekazywanie wszystkich zapytań w trybie wskazanym w zasadzie stanowiłoby nadmierną uciążliwość dla Spółki. Akcjonariusze mają możliwość zadawania pytań i uzyskiwania odpowiedzi w toku walnych zgromadzeń. To zdaniem Zarządu Emitenta jest wystarczający sposób zapewnienia akcjonariuszom uzyskania odpowiedzi na istotne dla Emitenta pytania.

5. w odniesieniu do **zasady II, 2 Dobrych Praktyk, tj.**

Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.

Emitent zapewnia prowadzenie strony internetowej w języku angielskim i dokłada starań, aby informacje najistotniejsze dla Emitenta były tłumaczone, niemniej nie wszystkie dokumenty określone w zasadzie II, 1 są dostępne w języku angielskim.

Sposób działania oraz uprawnienia walnego zgromadzenia

Obrady Walnych Zgromadzeń Emitenta odbywają się zgodnie z Kodeksem spółek handlowych, Statutem oraz Regulaminem Walnych Zgromadzeń. Zarówno Statut, jak i Regulamin Walnych Zgromadzeń zostały w roku obrotowym 2009 istotnie zmienione. Zmiany te zostały wprowadzone uchwałami (Nr 22 i Nr 23) Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 lipca 2009 roku i były konieczne z uwagi na wejście w życie w dniu 3 sierpnia 2009 roku ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Ustawa ta w sposób zasadniczy zmieniła sposób zwoływania i przygotowywania walnych zgromadzeń oraz uczestnictwa w nich akcjonariuszy i pełnomocników.

Zgodnie z nowymi regulacjami Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub na żądanie akcjonariusza (akcjonariuszy) reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Żądanie powinno być uzasadnione. Żądanie to może obejmować także wniosek o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Zarząd obowiązany jest w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia mu żądania zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Wniosek Rady Nadzorczej w przedmiocie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zawierający stosowne uzasadnienie, winien być złożony Zarządowi na piśmie, najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Radę terminem nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza może także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli jego zwołanie uzna za wskazane. Ponadto nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mogą zwołać także akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd najpóźniej do końca dziesiątego miesiąca po upływie roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przepisanym terminie.

Rada Nadzorcza, jak również akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na 18 (osiemnaście) dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy lub Rady Nadzorczej. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

Co do sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia zastosowanie znajdują tu odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych (art. 4021 – 4023). Zwołanie następuje zatem przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla

przekazywania informacji bieżących (w formie raportu bieżącego). Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

W zakresie prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Statut nie przewiduje odmiennych od Kodeksu spółek handlowych uregulowań. Zgodnie zatem z brzmieniem art. 4061 - 4063 Kodeksu spółek handlowych prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Natomiast uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Na żądanie uprawnionego z akcji zdematerializowanych zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Także prawo do ustanowienia pełnomocnika do uczestnictwa i wykonywania prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu nie zostało uregulowane w Statucie odmiennie od postanowień zawartych w Kodeksie spółek handlowych (art. 412 – 4122). Każdy akcjonariusz może zatem uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik wykonuje wszystkie uprawnienia akcjonariusza na walnym zgromadzeniu, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub udzielenia w postaci elektronicznej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie. Walne Zgromadzenia organizowane są w miejscu i czasie ułatwiającym jak najszerszemu kręgowi akcjonariuszy uczestnictwo w Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały pod warunkiem obecności na nim akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 25% kapitału zakładowego Funduszu. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są względną większością głosów oddanych, jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej.

Szczegóły dotyczące przebiegu Walnych Zgromadzeń zostały określone w nowym Regulaminie Walnych Zgromadzeń, w którym uregulowano wiele instytucji przewidzianych w Dyrektywie 2007/36/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 11 lipca 2007 r. Do najistotniejszych postanowień tego regulaminu należą:

a) określenie sposobu zawiadamiania Spółki o ustanowieniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Zawiadomienie takie powinno być przesyłane do Spółki za pośrednictwem poczty elektronicznej, na adres wskazany na stronie internetowej Spółki lub w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Zarząd może określić inny sposób przesłania zawiadomienia. Sposób zawiadomienia jest każdorazowo wskazywany w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Treść zawiadomienia pozwalająca na identyfikację mocodawcy i pełnomocnika została szczegółowo określona w regulaminie. Jeżeli zawiadomienie zostało dokonane zgodnie z wymogami Spółka niezwłocznie potwierdza mocodawcy dokonanie zawiadomienia. Jeżeli zawiadomienie nie odpowiada wymogom niezwłocznie informuje o tym zgłaszającego wskazując na braki zawiadomienia. Brak zawiadomienia albo zawiadomienie dokonane z naruszeniem wymogów jest uwzględniane przy ocenie istnienia zgodnego z prawem umocowania pełnomocnika do reprezentacji mocodawcy na Walnym Zgromadzeniu. W szczególności może stanowić podstawę do niedopuszczenia lub do wykluczenia danej osoby z uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

b) określenie sposobu zgłaszania żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia - żądanie takie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Do żądania winny zostać załączone dokumenty, z których w

sposób nie budzący wątpliwości wynikać będzie, że na dzień złożenia żądania składający je są akcjonariuszami reprezentującymi łącznie co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać adres do korespondencji ze zgłaszającymi żądanie. Żądanie, jego forma oraz sposób jego złożenia winny odpowiadać przepisom prawa, regulaminowi oraz wymogom wskazanym każdorazowo w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

c) określenie sposób przeprowadzania głosowania - głosowanie nad projektami uchwał w danej sprawie przeprowadza się według kolejności wynikającej z listy projektów. Jeśli w toku głosowania za danym projektem uchwały opowie się większość wymagana do podjęcia uchwały, uchwałę uważa się za podjętą w brzmieniu zaproponowanym w tym projekcie. W takim przypadku głosowania nad pozostałymi projektami nie przeprowadza się. Głosowanie Walnego Zgromadzenia jest jawne, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych bądź Statut przewidują przeprowadzenie głosowania tajnego. Głosowanie może się odbywać przy wykorzystaniu komputerowego systemu liczenia głosów. Udział w głosowaniu korespondencyjnie jest niedopuszczalny.

d) określenie sposób przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej - wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się poprzez głosowanie na kolejnych kandydatów wpisanych na listę kandydatów. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.

e) Regulamin wprowadza także szczegółowe rozwiązania dotyczące korzystania oraz przesyłania właściwych zawiadomień przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Stąd w regulaminie znalazło się wiele reguł natury technicznej dotyczącej dostępu akcjonariuszy do informacji o zgromadzeniach, prawa wprowadzania określonych spraw do porządku obrad, prawa przedstawiania projektów uchwał, umocowywania pełnomocników i zawiadamiania Spółki.

Jeżeli chodzi o uprawnienia Walnego Zgromadzenia, to ich zakres nie odbiega od wzorca ustawowego określonego w art. 393 i nast. Kodeksu spółek handlowych i obejmują m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Funduszu oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, podjęcie uchwały co do podziału zysku i pokrycia strat, udzielenie członkom organów Funduszu absolutorium z wykonania obowiązków, a także udzielanie zgody na emisję obligacji, na zbycie przedsiębiorstwa Funduszu, połączenie z inną spółką czy rozwiązanie Funduszu.

Opis praw akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Z posiadaniem akcji Emitenta związane są prawa akcjonariusza określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa.

Akcjonariuszowi Emitenta przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

a) Prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie w drodze uchwały o podziale zysku do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji (art. 347 KSH). Statut nie przewiduje innego sposobu podziału zysku.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którzy są posiadaczami akcji w dniu dywidendy. W dniu dywidendy ustalana jest lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy. Dzień ten wyznacza zwyczajne Walne Zgromadzenie. Dzień ten może być wyznaczony albo na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo na inny dzień w okresie

kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 3 KSH). W myśl art. 348 § 2 KSH prawo do dywidendy powstaje zasadniczo w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku, jednak jeśli Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku wyznaczyło dzień dywidendy na dzień inny, niż dzień powzięcia uchwały, wówczas prawo akcjonariuszy do dywidendy powstaje w dniu dywidendy. Prawo do wypłaty dywidendy staje się zaś wymagalne od dnia terminu wypłaty dywidendy. Według art. 348 § 3 KSH termin wypłaty dywidendy ustalany jest przez zwyczajne Walne Zgromadzenie. Postanowienia ustawy zostały powtórzone w art. 33 Statutu, który stanowi, że datę nabycia praw do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Nadto wspomniane postanowienie Statutu przewiduje, że termin wypłaty dywidendy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 8 (ośmiu) tygodni od dnia podjęcia uchwały o podziale zysku. Przy określaniu terminu wypłaty dywidendy na uwadze mieć należy także regulacje zawarte w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW, które regulują sposób dystrybucji środków z tytułu dywidendy.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH).

b) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru).

Na warunkach, o których mowa w art. 433 KSH, akcjonariusz może zostać pozbawiony prawa poboru w części lub w całości w interesie Spółki. O pozbawieniu prawa poboru decyduje walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów. Przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Przepisu tego nie stosuje się także gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

c) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH).

d) Akcje Emitenta mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).

Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych).

e) Prawo do udziału w nadwyżkach w przypadku likwidacji (art. 474 KSH)

W wypadku likwidacji Emitenta jego majątek pozostały po zaspokojeniu albo zabezpieczeniu wierzycieli dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Emitenta w stosunku do posiadanych Akcji Emitenta. Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub

zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Żadne z akcji Emitenta nie są uprzywilejowane co do podziału majątku. Statut nie określa innych zasad podziału majątku.

Akcjonariuszom Emitenta przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

a) Prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu (art. 406^1 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

b) Prawo do głosowania na walnym zgromadzeniu (art. 411 - 413 KSH).

Na każdą akcję Emitenta przypada jeden głos. Statut nie przewiduje zakazu przyznawania prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji.
Statut nie przewiduje ograniczeń w wykonywaniu prawa głosu. Nie przewiduje również kumulacji i redukcji głosów należących do akcjonariuszy, między którymi istnieje stosunek dominacji lub zależności.
Regulamin Walnego Zgromadzenia nie przewiduje możliwości korespondencyjnego oddawania głosów.
Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusz może co do zasady uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.

c) Prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku obrad zgromadzenia przyznane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 i 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia należy złożyć zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Zgromadzenie podejmuje uchwałę rozstrzygającą, czy koszty zwołania i odbycia zgromadzenia ma ponieść spółka. Akcjonariusze, na żądanie których zostało zwołane zgromadzenie, mogą zwrócić się do sądu rejestrowego o zwolnienie z obowiązku pokrycia kosztów nałożonych uchwałą zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem walnego zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania walnego zgromadzenia.

d) Prawo do zgłaszania Spółce projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad (art. 401 KSH).

Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej.

Każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

e) Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia (art. 422-427 KSH).

Prawo to obejmuje możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godzącej w interes Spółki lub mającej na celu pokrzywdzenie akcjonariusza.
Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.
Oba powyższe powództwa mogą być wniesione przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz poszczególnych członków tych organów, ale także przez akcjonariusza, który:

- głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu,
- został bezzasadnie niedopuszczony do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku jego wadliwego zwołania lub powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia nie wstrzymuje postępowania rejestrowego. Sąd rejestrowy może jednakże zawiesić postępowanie rejestrowe po przeprowadzeniu rozprawy. W przypadku wniesienia oczywiście bezzasadnego powództwa sąd, na wniosek pozwanej spółki, może zasądzić od powoda kwotę do dziesięciokrotnej wysokości kosztów sądowych oraz wynagrodzenia jednego adwokata lub radcy prawnego. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

f) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 KSH).

Na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór rady nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe walne zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Osoby reprezentujące na walnym zgromadzeniu tę część akcji, która przypada z podziału ogólnej liczby reprezentowanych akcji przez liczbę członków rady, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka rady, nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków.

Mandaty w radzie nadzorczej nieobsadzone przez daną grupę akcjonariuszy obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków rady nadzorczej, wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Jeżeli na walnym zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka rady nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Przy wyborze rady nadzorczej grupami każdej akcji przysługuje tylko jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń, z uwzględnieniem jednakże wyłączenia głosów akcji niemych.

g) Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych – art. 84 – 86 Ustawy o ofercie).

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusze ci mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia.

Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z wnioskiem o powołanie rewidenta do spraw szczególnych wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

h) Prawo do uzyskania informacji o Spółce (art. 428 KSH)

Podczas obrad walnego zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz może się zwrócić o udzielenie informacji dotyczących spółki także poza walnym zgromadzeniem.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę spółce, spółce z nią powiązanej albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej.

Odpowiedź uznaje się za udzieloną, jeżeli odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej spółki w miejscu wydzielonym na zadawanie pytań przez akcjonariuszy i udzielanie im odpowiedzi.

Zarząd może także udzielić informacji na piśmie poza walnym zgromadzeniem, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia żądania podczas walnego zgromadzenia.

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu walnemu zgromadzeniu, zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu walnemu zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas walnego zgromadzenia.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad walnego zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie zarządu do udzielenia informacji. Wniosek należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia walnego zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza walnym zgromadzeniem.

i) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania rady nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed walnym zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

j) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

k) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem oraz prawo żądania przesłania listy akcjonariuszy drogą elektroniczną (art. 407 KSH).

l) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na walnym zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób (art. 410 § 2 KSH).

Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym walnym zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

m) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).

n) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli Emitent nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

o) Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

p)Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

q) Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

r) Postanowienia w sprawie zmiany - Statut Emitenta przewiduje jedynie istnienie akcji na okaziciela (art. 9 ust. 3 Statutu). Postanowienie to wyłącza uprawnienie akcjonariuszy do żądania zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne, ponieważ akcje takie w Spółce nie istnieją. Zamiana akcji na akcje imienne wymagałaby uprzedniej zmiany Statutu.

Zarząd Emitenta

Skład

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Zarządu Emitenta wchodzili:

1. Pan Piotr Litwiński
2. Pan Paweł Nowacki
3. Pan Radosław Świątkowski

W dniu 11 lutego 2009 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego.

W dniu 11 lutego 2009 roku Pan Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 roku.

W dniu 25 czerwca 2009 roku Pan Piotr Litwiński, Pan Paweł Nowacki oraz Pan Michał Skotnicki zostali powołani w skład Zarządu VIII kadencji, która rozpoczęła swój bieg 30 lipca 2009 roku i trwać będzie dwa lata.

Zasady dotyczące powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zgodnie z Artykułem 12 Statutu Emitenta Zarząd składa się z jednej do siedmiu osób. Członków Zarządu powołuje Rana Nadzorcza na okres wspólnej kadencji wynoszącej dwa lata. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, jak również cały Zarząd przed upływem kadencji Zarządu. Członek Zarządu może być odwołany także przez walne zgromadzenie.

Uprawnienia Zarządu, w tym do emisji i wykupu akcji

Zgodnie z Artykułem 13 Statutu Emitenta Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Funduszu.

Zarząd, na mocy upoważnienia zawartego w Artykule 91 Statutu jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę wynoszącą do 6.853.059,60 (sześć milionów osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt dziewięć złotych i sześćdziesiąt groszy) poprzez emisję do 68.530.596 (sześćdziesiąt osiem milionów pięćset trzydzieści tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć) nowych akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda akcja. Zarząd może wykonywać powyższe uprawnienie przez dokonanie jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych w zdaniu pierwszym (podwyższenie kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego). Powyższe upoważnienie Zarządu wygasa z dniem 23 października 2010 roku.

W zakresie reprezentacji Artykuł 14 Statutu stanowi, iż w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Emitenta upoważniony jest jeden członek Zarządu. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. Jeżeli zaś została ustanowiona prokura, prokurent składa i podpisuje oświadczenia w imieniu Emitenta zawsze łącznie z jednym członkiem Zarządu.

Zarząd może dokonywać nabycia własnych akcji Emitenta jedynie w przypadkach określonych w art. 362 Kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z Artykułem 10 Statutu nabycie przez Emitenta własnych akcji w celu ich umorzenia wymaga upoważnienia udzielonego uchwałą walnego zgromadzenia. W uchwale tej walne zgromadzenie określa liczbę akcji, jaka ma zostać nabyta przez Emitenta oraz cenę, za którą nastąpi ich nabycie. Nabycie przez Emitenta

akcji własnych, w celu ich umorzenia, powinno być dokonane w taki sposób, aby żadna grupa akcjonariuszy nie była uprzywilejowana. Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 363 § 5 Kodeksu spółek handlowych.

Opis działalności

Zarząd kieruje działalnością Emitenta i reprezentuje go na zewnątrz. Podstawą funkcjonowania Zarządu są przepisy ustawy, Statut oraz regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd w dniu 16 czerwca 2004 roku (uchwała Zarządu 12/2004).

Zgodnie z artykułem 13 Statutu Zarząd wykonuje wszelkie uprawnienia w zakresie zarządzania Emitentem z wyjątkiem uprawnień zastrzeżonych przez prawo i Statut dla pozostałych organów Emitenta. Zarządowi podlegają także pracownicy Emitenta, który zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie.

W myśl artykułu 32 Statutu w ciągu ośmiu miesięcy po upływie roku obrotowego Zarząd jest obowiązany sporządzić i złożyć Radzie Nadzorczej bilans na ostatni dzień roku, rachunek zysków i strat oraz pisemne sprawozdanie z działalności Emitenta w tym okresie, a w ciągu dziesięciu miesięcy przedłożyć ww. dokumenty WZA.

W regulaminie Zarządu (§ 5) znajduje się postanowienie, iż Zarząd, kierując się interesem Emitenta, określa strategię oraz główne cele działania Emitenta i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

Zarząd regularnie przygotowuje i przedstawia – wymagane prawem, lub innymi regulacjami obowiązującymi Emitenta - wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Emitenta oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością oraz o sposobach zarządzania tym ryzykiem.

W roku obrotowym 2009 Zarząd odbył szereg posiedzeń, na których podjęte zostały najistotniejsze decyzje dotyczące działalności i funkcjonowania Funduszu, w tym mi.n.:

1. połączenia ze spółką JUVENES sp. z o.o. w Warszawie,
2. emisji obligacji przez Fundusz,
3. nabycia przez Fundusz obligacji własnych,
4. objęcia akcji w podwyższonym kapitale spółek zależnych.

Szczegółowe zasady dotyczące wykonywania powierzonych Zarządowi zadań zawiera regulamin pracy Zarządu. Zgodnie z jego postanowieniami Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach oraz poza posiedzeniami - w trybie głosowania pisemnego lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Rada Nadzorcza Emitenta

Skład

Na dzień 1 stycznia 2009 roku w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

1. Pan Paweł Turno – Przewodniczący Rady,

2. Pan Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego Rady,

3. Pani Małgorzata Cieślak – Członek Rady,

4. Pan Michał Kurzyński – Członek Rady,

5. Pan Ewaryst Zagajewski – Członek Rady.

W dniu 29 lipca 2009 roku Emitent otrzymał rezygnację Pani Małgorzaty Cieślak z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej. W rezygnacji wskazano, że staje się ona skuteczna z dniem odbycia najbliższego zwyczajnego Walnego Zgromadzenia tj. z dniem 30 lipca 2009 roku. Złożona rezygnacja motywowana była sytuacją rodzinną.

Jednocześnie w dniu 30 lipca 2009 roku zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Rafała Lorka.

W dniu 10 listopada 2009 r. uchwałą NWZ Funduszu został powołany w skład Rady Nadzorczej Pan Jan Rościszewski ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2009 roku.

Opis działalności

W roku obrotowym 2009 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń oraz podjęła szereg uchwał w drodze głosowania pisemnego. Do najważniejszych decyzji Rady w 2009 roku należały:

1. Powołanie na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego – po zapoznaniu się z kandydaturą Pana Michała Skotnickiego Rada podjęła uchwałę o jego wyborze w dniu 11 lutego 2009 roku. Rada Nadzorcza wskazała, że powołanie Pana Michała Skotnickiego na stanowisko Prezesa Zarządu jest uzasadnione procesem połączenia Funduszu ze spółką Juvenes sp. z o.o. i ma na celu optymalizację planowanych korzyści z prowadzonych projektów deweloperskich oraz racjonalizację ponoszonych kosztów w zmieniającym się otoczeniu rynkowym.

2. Uchwalenie nowego Regulaminu Rady Nadzorczej – co nastąpiło na posiedzeniu Rady w dniu 18 marca 2009 roku. Przyjęcie nowego Regulaminu było konieczne m.in. w związku z nowymi zasadami ładu korporacyjnego przyjętymi w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW oraz z decyzją Rady w sprawie uregulowania działalności komitetów Rady – tj. Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń. Wraz z uchwaleniem nowego Regulaminu Rada powołała Komitet Wynagrodzeń w nowym składzie.

3. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Funduszu za rok obrotowy 2009 – po analizie wszystkich przedstawionych przez Zarząd ofert, Rada postanowiła dokonać zmiany rewidenta i funkcję tę powierzyć spółce PKF Audyt Sp. z o.o. w Warszawie. Uchwałę w tej sprawie podjęto 28 maja 2009 roku.

4. Przyjęcie następujących sprawozdań: a) sprawozdania Rady z oceny sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności w 2008 roku, a także wniosków Zarządu b) sprawozdania Rady z działalności w roku obrotowym 2008, c) sprawozdań z prac Komitetów Rady, d) zwięzłej oceny sytuacji Spółki – sprawozdania przyjęto 28 maja 2009 roku.

5. Powołanie członków zarządu Funduszu na kolejną, VIII kadencję. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2009 roku, w związku z upływem aktualnie trwającej dwuletniej kadencji Zarządu, podjęła uchwałę w sprawie powołania do Zarządu dotychczasowych Członków Zarządu: Pana Michała Skotnickiego na Prezesa Zarządu, Pana Piotra Litwińskiego na Członka Zarządu, Pana Pawła Nowackiego na Członka Zarządu na następną kadencje, która rozpoczęła się z dniem 30 lipca 2009 roku i trwać będzie dwa lata.

6. Powołanie w ramach Rady Nadzorczej Komitetu Audytu – w wykonaniu ustawowego obowiązku Rada Nadzorcza powołała w dniu 11 grudnia 2009 roku Komitet Audytu w składzie: Pan Ewaryst Zagajewski – jako przewodniczący Komitetu, Pan Rafał Lorek, Pan Jan Emeryk Rościszewski.

Działalność Rady Nadzorczej w 2009 roku charakteryzuje się licznymi zmianami dotyczącymi jej składu oraz zasad organizacji i działania. W szczególności podkreślić należy, że Rada przyjęła w dniu 18 marca 2009 roku nowy Regulamin swego funkcjonowania. Przyjęcie tego regulaminu było konieczne m.in. w związku z nowymi zasadami ładu korporacyjnego przyjętymi w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW oraz z decyzją Rady w sprawie uregulowania działalności komitetów Rady – tj. Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń. Ponadto w dniu 30 lipca 2009 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w istotnym zakresie zmieniającą postanowienia Statutu odnoszące się do Rady Nadzorczej.

Uchwałą Nr 22/2009 Zwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało ujednolicenia kryteriów niezależności, jakie powinni spełniać członkowie Rady. Zgodnie z nowym brzmieniem Artykułu 16 przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Funduszu i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu z Funduszem. W zakresie kryteriów niezależności Statut nakazuje stosować załącznik nr II Zalecenia Komisji Wspólnot Europejskich z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej), z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od postanowień pkt b) tego załącznika osoba będąca pracownikiem Funduszu, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego z Funduszem nie może być uznana za spełniającą powyższe kryterium niezależności. Ponadto kryterium to nie jest spełnione także wówczas, gdy pomiędzy członkiem Rady a akcjonariuszem Funduszu mającym prawo do wykonywania co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu istnieje rzeczywiste i istotne powiązanie.

Dokonano także bardzo istotnej zmiany postanawiając, że odtąd Rada podejmować będzie uchwały bezwzględną większością głosów, a nie jak dotychczas bezwzględną większością głosów wszystkich członków Rady. Wprowadzono także – na wzór ustawy z dnia 22 maja 2009 roku (o biegłych rewidentach i ich samorządzie) – postanowienie pozwalające Radzie na nieutworzenie Komitetu Audytu, jeśli Rada składa się z nie więcej niż 5 członków. Powyższe zmiany miały na celu przede wszystkim dostosowanie treści statutu do postanowień zbioru zasad Dobrych Praktyk Stosowanych Przez Spółki Notowane na GPW, założeń, jakie zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą w nowym Regulaminie Rady Nadzorczej, a także do postanowień ustawy z dnia 22 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie. Postanowiono także usunąć ze statutu te treści, które w sposób wyczerpujący znalazły swoje uregulowanie w regulaminie Rady Nadzorczej, a które w sposób ścisły wiążą się ze szczegółami jej funkcjonowania. Zmieniono te postanowienia statutu, które zostały przejęte z postanowień dawnego zbioru Zasad Dobrych Praktyk Spółek Publicznych (2005), a które w nowym zbiorze zasad zostały istotnie zmienione.

Nowy Regulamin Rady Nadzorczej wprowadził kompleksowe uregulowania dotyczące komitetów Rady. Funkcją tych komitetów jest doradzanie, opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady. Zgodnie z § 23 Regulaminu Rady utworzenie komitetów nie powoduje wyłączenia przekazanych im spraw spod kompetencji Rady. Komitety pełnią jedynie funkcję konsultacyjno-doradczą Rady, w celu rzetelnego przygotowania decyzji Rady, a tym samym usprawnienia jej działania. Nie wyklucza to powierzania przez Radę wszystkim, bądź też tylko niektórym członkom komitetów, wykonania określonych czynności nadzorczych, zgodnie z art. 390 Kodeksu spółek handlowych. Komitety są tworzone i ulegają rozwiązaniu w drodze właściwej uchwały Rady. Ponadto zgodnie z § 25 Regulaminu komitety nie są organami Emitenta i nie posiadają kompetencji do podejmowania wiążących uchwał. Komitety wykonują swoje zadania przede wszystkim formułując pisemne albo ustne postulaty, rekomendacje, oceny bądź sprawozdania uwzględniające zdanie wszystkich członków komitetu. Zadania komitetów są wykonywane w miarę potrzeb zgłaszanych przez Radę.

W zakresie składu komitetów Regulamin Rady postanawia, że w skład każdego komitetu powinno wchodzić co najmniej trzech członków Rady. Jeżeli jednak Rada składa się z nie więcej niż sześciu członków, komitet może się składać także z dwóch członków. Powyższy wyjątek nie dotyczy Komitetu Audytu, z uwagi na szczególną regulację art. 86 ust. 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym. Członkowie komitetu są powoływani na okres wspólnej kadencji, trwający do zakończenia bieżącej kadencji Rady. W odniesieniu do kryterium niezależności Regulamin stwierdza, że większość członków Komitetu Wynagrodzeń powinien spełniać kryteria niezależności, o których mowa w Załączniku Nr II do w/w Zalecenia Komisji Europejskiej. Jeśli chodzi Komitet Audytu, to co najmniej jeden członek tego komitetu powinien spełniać kryteria niezależności. Ponadto członek niezależny komitetu powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W ramach Rady wyodrębniono: Komitet Wynagrodzeń oraz Komitet Audytu.

Od 16 października 2008 roku Rada funkcjonuje w 5-osobowym składzie i od tego też momentu część kompetencji Komitetu Audytu wykonywana była przez całą Radę Nadzorczą kolegialnie. Z chwilą rezygnacji Pani Małgorzaty Cieślak z członkostwa w Radzie, co nastąpiło 30 lipca 2009 roku, z uwagi na niewystarczającą liczbę członków komitetu, zadania Komitetu Audytu przejęła do wykonywania Rada Nadzorcza in gremio, do czasu powołania nowego Komitetu Audytu. W związku z objęciem w dniu 1 grudnia 2009 roku funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Jana Rościszewskiego i jednoczesnym zwiększeniem liczby członków Rady do sześciu, od 6 grudnia 2009 roku Emitent został objęty obowiązkiem powołania Komitetu Audytu (zgodnie z art. 86 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie). W wykonaniu tego obowiązku Rada Nadzorcza podjęła w dniu 11 grudnia 2009 roku uchwałę o powołaniu Komitetu Audytu w składzie: Ewaryst Zagajewski, Rafał Lorek, Jan Rościszewski. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym kryteria niezależności wskazane w art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 w/w ustawy, a także posiadającym wymagane kwalifikacje w zakresie rachunkowości jest Pan Ewaryst Zagajewski.

Obecnie istniejący w ramach Rady Nadzorczej Komitet Wynagrodzeń został powołany w dniu 18 marca 2009 roku w następującym, nadal aktualnym składzie: a) Pan Paweł Turno, b) Pan Michał Kurzyński. W roku 2009 Komitet Wynagrodzeń zajmował się w szczególności doradzaniem i rekomendowaniem Radzie propozycji rozwiązań w zakresie ogólnych zasad wynagradzania członków Zarządu oraz udzielał Radzie rekomendacji, co do wysokości wynagrodzenia członków Zarządu. W szczególności Komitet Wynagrodzeń uczestniczył w przygotowaniu oraz opiniował na potrzeby Rady projekt kontraktu menadżerskiego zawartego z Panem Michałem Skotnickim w dniu 25 lutego 2010 roku.

6.3 Główne cechy stosowanych przez Emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie Rozporządzenia Ministra Finansów z 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.

Podstawowymi systemami kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w BBI Development NFI SA są:

- wewnętrzny podział obowiązków w procesie przygotowania sprawozdań finansowych i bieżący wewnętrzny nadzór,
- przegląd okresowych raportów finansowych, w tym budżetów gotówkowych,

- wewnętrzne procedury zawierania istotnych transakcji, polegające m.in. na obowiązku wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą na transakcje o wartości powyżej 20% sumy bilansowej Funduszu według ostatniego bilansu,
- autoryzacja sprawozdań finansowych przed publicznym ogłoszeniem,
- okresowy przegląd i badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.

W trakcie roku Zarząd Spółki analizuje bieżące wyniki finansowe, wykorzystując do tego m.in. stosowaną w Spółce sprawozdawczość zarządczą.

Przeglądowi przez biegłego rewidenta podlegają półroczne sprawozdania finansowe; natomiast badaniu podlegają sprawozdania finansowe roczne: jednostkowe i skonsolidowane. Roczne sprawozdania finansowe opiniowane są przez Radę Nadzorczą.

Za przygotowywanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej i bieżącej sprawozdawczości zarządczej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowy kierowany przez Członka Zarządu, będącego jednocześnie Dyrektorem Finansowym Spółki.

6.4 Znaczni akcjonariusze

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień 31 grudnia 2009 roku znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta byli:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
BB Investment SA	105.082.446	22,83	22,83
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	30.000.000	6,52	6,52
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	25.551.000	5,55	5,55
Fundusze Aviva Investors	23.859.796	5,18	5,18

Uwaga: *Na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 10 listopada 2009 roku oraz na podstawie zawiadomienia Pana Pawła Turno (BB Investment SA) z dnia 8 grudnia 2009 roku.*

Wg najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania znacznymi akcjonariuszami, posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta są:

AKCJONARIUSZ	LICZBA AKCJI LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM (%)	UDZIAŁ W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW (%)
BB Investment SA	100.582.446	21,85	21,85
Pioneer Pekao TFI S.A. (w tym Pioneer FIO)*	46.919.767	10,17	10,17

Uwaga: ** na podstawie zawiadomienia z dnia 14 kwietnia 2010 roku*

6.5 Posiadacze papierów wartościowych Emitenta, dających specjalne uprawnienia kontrolne.

Emitent nie dokonywał emisji papierów wartościowych dających ich posiadaczom szczególne uprawnienia kontrolne.

6.6 Wszelkie ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu.

Nie istnieją żadne ograniczenia w wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta.

6.7 Ograniczenia w przenaszalności akcji Emitenta

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi, na okaziciela, wprowadzonymi do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z którymi nie są związane żadne ograniczenia co do ich przenaszalności.

6.8 Zasady dokonywania zmian Statutu Emitenta

Zgodnie z art. 430 wszelkie zmiany w Statucie Emitenta wymagają uchwały walnego zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. Uchwała walnego zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu musi być co do zasady podjęta większością ¾ głosów. Surowsze wymagania wynikać mogą z postanowień ustawy bądź Statutu. Kodeks spółek handlowych przewiduje przykładowo, że uchwały w przedmiocie zmian statutu zwiększających świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplających prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą (art. 415 § 3 KSH). Statut Emitenta nie przewiduje dla zmiany Statutu surowszych wymogów niż przewidziane w ustawie.

Jeżeli istnieje zamiar zmiany Statutu przez walne zgromadzenie, w ogłoszeniu o zwołaniu należy powołać dotychczasowe postanowienia, jak również treść projektowanych zmian.

7 Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne z udziałem Emitenta

Na dzień sporządzenia raportu za 2009 rok nie toczą się żadne postępowania sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczyłyby zobowiązań lub wierzytelności Emitenta lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

8 Podstawowe produkty, towary lub usługi Emitenta wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Emitenta ogółem

W okresie sprawozdawczym Fundusz nie dokonywał działalności wytwórczej, handlowej ani usługowej.

9 Rynki zbytu oraz źródła zaopatrzenia Emitenta, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców bądź dostawców.

Nie dotyczy BBI Development NFI SA.

10 Umowy znaczące dla działalności Emitenta

W roku obrotowym 2009 Emitent nie zawierał umów, których przedmiot stanowiłby wartość co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

11 Powiązania organizacyjne i kapitałowe Emitenta

Emitent, wraz ze swymi jednostkami zależnymi tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzą:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2009	Procentowy udział w kapitale i głosach na 31.12.2008
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	n/d
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	Warszawa	99,453%	99,453%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	96,6667%	97,5610%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	Warszawa	99,7984%	99,7984%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	Warszawa	99,8176%	99,7457%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	Warszawa	99,9931%	99,9931%
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	Warszawa	99,9833%	99,9833%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	Warszawa	64,9950%	64,9950%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA (*)	Warszawa	20%	20%

Emitent nie posiada inwestycji zagranicznych. Głównymi inwestycjami krajowymi Emitenta są udziały i akcje spółek celowych oraz udzielone pożyczki, a głównymi inwestycjami Grupy Kapitałowej – nieruchomości oraz udzielone pożyczki. Inwestycje finansowane są kapitałem własnym, pożyczkami od spółki matki oraz za pomocą kredytów bankowych zaciąganych bezpośrednio przez spółki celowe.

12 Polityka i strategia inwestycyjna Emitenta.

Strategia inwestycyjna Emitenta nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego roku obrotowego i wskazuje ona rynek nieruchomości jako obszar budowania kompetencji i aktywności inwestycyjnej oraz źródło wzrostu wartości przedsiębiorstwa. Zgodnie z tą koncepcją, BBI Development NFI SA jest podmiotem prowadzącym inwestycje developerskie - podstawowym zakresem jego działalności jest finansowanie i zarządzanie projektami inwestycyjnymi realizowanymi na rynku nieruchomości, od etapu pozyskiwania gruntu do etapu komercjalizacji. Strategia Emitenta zakłada :

a) koncentrację na posiadanych najbardziej atrakcyjnych zaawansowanych proceduralnie projektach oraz pozyskiwaniu finansowania dłużnego oraz kapitałowego,
b) koncentrację w większości na rynku warszawskim
c) etapowaną realizację poszczególnych przedsięwzięć,
d) wprowadzanie współinwestorów do wybranych projektów
e) utrzymanie atrakcyjnej stopu zwrotu w okresie realizacji poszczególnych przedsięwzięć
f) maksymalne wykorzystanie potencjału spółki Juvenes do generowania zewnętrznych przychodów

Inwestycje Emitenta nadal będą związane z projektami developerskimi prowadzonymi w formie podmiotów celowych, a ich finansowanie będzie się odbywało poprzez kapitał i pożyczki udzielane spółkom celowym lub finansowanie dłużne pozyskiwane bezpośrednio przez te spółki.

13 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi zostały szczegółowo wymienione i opisane w nocie nr 48 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Funduszu za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2009.

14 Zaciągnięte albo wypowiedziane umowy kredytu i pożyczek

W roku obrotowym 2009 Emitent nie zaciągał kredytów lub pożyczek stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Nie miało miejsce także wypowiedzenie takich kredytów bądź pożyczek.

15 Udzielone pożyczki

W roku obrotowym 2009 Emitent nie udzielał pożyczek stanowiących co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta.

16 Udzielone albo otrzymane poręczenia i gwarancje

W roku obrotowym 2009 r. Emitent nie udzielał poręczeń, ani gwarancji stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych.

17 Wykorzystanie przez Emitenta wpływów z emisji akcji

17.1 Wykorzystanie środków z emisji akcji serii H Emitenta

Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 8.846 tys zł. Koszty emisji wyniosły 99 tys. zł.

Środki z emisji zostały wykorzystane na bieżące finansowanie kosztów prowadzonych projektów developerskich, przede wszystkim Projekt Developerski 5 oraz redukcję zadłużenia Spółki, w tym wykup obligacji własnych.

17.2 Wykorzystanie środków z emisji serii I

Wpływy z tytułu emisji akcji wyniosły 60.800 tys zł. Koszty emisji wyniosły około 120 tys zł.

Środki z emisji zostały w większości wykorzystane na redukcję zadłużenia Grupy, w tym wykup obligacji własnych Emitenta oraz na finansowanie prowadzonych projektów, przede wszystkim Projektu Developerskiego 5 („Plac Unii"), Projektu Developerskiego 6 („Koneser"), a także Projektów Developerskich 8 i 10 (w Dziwnowie i Szczecinie).

18 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami

Emitent nie publikował prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

19 Ocena zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi BBI Development NFI SA w 2009 koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla projektów developerskich, realizowanych w ramach poszczególnych spółek celowych. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i

wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Funduszowi płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Pierwszoplanowym zadaniem związanym z zarządzaniem zasobami finansowymi jest zapewnienie spółkom celowym wystarczającego finansowania własnego (w formie wkładu kapitałowego, pożyczek udzielonych przez spółkę matkę bądź też wykup wierzytelności) dla uzyskania przez przedmiotowe spółki celowe dodatkowego finansowania dłużnego (przede wszystkim w formie kredytów bankowych). W związku z powyższym, szczególnie istotne stają się wymagania banków kredytujących w zakresie poziomu wkładu własnego – podwyższenie wymaganego udziału własnego skutkować może zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał w danej spółce celowej oraz koniecznością pozyskiwania przez Emitenta dodatkowych źródeł finansowania. Emitent dokonuje bieżących prognoz zapotrzebowania finansowego na realizację projektów developerskich i uwzględnia je w podejmowanych działaniach poprzez (w szczególności) emisje papierów dłużnych, pozyskiwanie inwestorów do istniejących projektów lub też zmiana ich struktury finansowej pozwalająca na wycofanie części zainwestowanego kapitału.

20 Zmiany w odstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta

W 2009 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwami spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta.

21 Umowy Emitenta z osobami zarządzającymi w przedmiocie wypłaty rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem, zwolnieniem, etc.

Zawarte przez Emitenta umowy z osobami zarządzającymi nie przewidują wypłaty odrębnych rekompensat w związku z ich rezygnacją, odwołaniem czy zwolnieniem.

22 Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Informacja na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest ujęta w nocie nr 47 stanowiącej integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2009 roku

23 Akcje Emitenta oraz jednostek powiązanych będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Stan posiadania akcji Spółki przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania raportu za 2009 rok przedstawia się następująco:

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Zarząd		
Michał Skotnicki	0	-

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Piotr Litwiński *	0	-
Paweł Nowacki	60.718	6.071,8 zł
Rada Nadzorcza		
Włodzimierz Głowacki	0	-
Michał Kurzyński	0	-
Rafał Lorek	0	-
Jan Rościszewski	0	-
Paweł Turno	280.000	28.000 zł
Ewaryst Zagajewski	0	-

* osoba blisko związana z Panem Piotrem Litwińskim posiada 340.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 34.000 zł, stanowiącej 0,074 % udziału w kapitale zakładowym Emitenta i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

Stan posiadania przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej akcji jednostek powiązanych Emitenta na dzień przekazania raportu za 2009 rok przedstawiał się następująco:

	Akcje	
	Ilość	**Wartość nominalna**
		Zł
Michał Skotnicki		
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Deweloperski 3	–	2.000
Realty 4 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 4	–	31.700
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5	5.010	5.010
Realty Management Sp z o.o. Projekt Developerski 6	3.392	3.392
Jan Rościszewski		
Realty 3 Management Sp z o.o. Projekt Deweloperski 3	–	2.000
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1	1.281	1.281
Realty Management Sp z o.o. Projekt Developerski 5	1.002	1.002

24 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy (w tym także umowy zawarte po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień niniejszego sprawozdania Emitent nie posiada wiedzy o umowach, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta.

25 System kontroli programów akcji pracowniczych

Emitent nie prowadzi kontroli programów akcji pracowniczych.

26 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

26.1 Informacje o podmiocie oraz umowie o dokonanie badania (przeglądu) sprawozdania (data zawarcia, okres obowiązywania)

W dniu 28 maja 2009 roku Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru spółki "PKF Audyt Sp. z o.o." jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2009.

PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Elbląska 15/17, jest uprawniona do wykonywania badań sprawozdań finansowych na podstawie wpisu na listę biegłych rewidentów nr 548 w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów w Warszawie.

Wybór został dokonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

W dniu 10 lipca 2009 roku Emitent zawarł z w/w podmiotem umowę na podstawie której zlecił dokonanie badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009.

26.2 Wynagrodzenie podmiotu wypłacone lub należne za rok obrotowy 2008 i 2009.

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2008 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 165 tys. zł ł, powiększona o podatek od towarów i usług (Ernst & Young Audit Sp. z o.o.).

Łączna kwota wynagrodzenia za rok 2009 z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego oraz z tytułu przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego wyniosła 105 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług (PKF Audyt Sp. z o.o.).
Powyższe kwoty dotyczą łącznie sprawozdań jednostkowych i skonsolidowanych.

27 Istotne zdarzenia jakie wystąpiły po dniu bilansowym

W dniu 23 lutego 2010 r. Emitent nabył wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

Również w dniu 23 lutego br. Fundusz dokonał, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich,

9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r.

Oświadczenie zarządu BBI Development NFI SA

Zarząd Funduszu oświadcza, że podmiot dokonujący badania jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI S.A. za 2009 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Według najlepszej wiedzy Zarządu Funduszu, jednostkowe sprawozdanie finansowe BBI Development NFI S.A. za 2009 roku sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Funduszu oraz jego wynik finansowy.

Zarząd Funduszu oświadcza, że Sprawozdanie z działalności BBI Development NFI S.A. za 2009 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć Funduszu w tym także opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, 30 kwietnia 2009 roku

30 KWIETNIA 2010 R.

DO AKCJONARIUSZY BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SA

Szanowni Państwo,

Zarząd Grupy BBI Development NFI Spółka Akcyjna (Fundusz, Grupa), przedstawia Raport Roczny za rok 2009, na który składa się roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2009 oraz opinia i raport biegłego rewidenta, firmy PKF Audyt Sp. z o.o.

Rok 2009 był przełomowy dla Grupy z punktu widzenia jej kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Doszło do pozyskania renomowanego współinwestora w jednym z największych i najistotniejszych projektów developerskich – „Placu Unii" w Warszawie (nieruchomość „Supersamu"), co otwiera drogę do uruchomienia przedsięwzięcia jeszcze w 2010 roku. Kolejne projekty Grupy przechodzą z fazy procedur administracyjnych i finansowania do fazy realizacji. W połowie 2010 roku planowane jest zakończenie i rozpoznanie pierwszych przychodów z tytułu projektu mieszkaniowego „Dom na Dolnej" w Warszawie (w którym sprzedaż obecnie przekroczyła 75% powierzchni użytkowej). Pod koniec 2009 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą i rozpoczęto się prace budowlanej w projekcie „Rezydencja Foksal" (dawne kino „Skarpa"), gdzie do chwili obecnej sprzedano już około jednej trzeciej oferowanej powierzchni. W bieżącym roku do realizacji winny wejść również pierwsze etapy Projektu Developerskiego 6 w Warszawie („Koneser") oraz Projektu Developerskiego 10 („Małe Błonia" w Szczecinie). Jednocześnie Grupa pracuje nad nowymi atrakcyjnymi projektami w Warszawie.

Ubiegły rok był jednocześnie okresem dalszej stabilizacji sytuacji firmy i poprawy struktury finansowej. W maju 2009 r. przeprowadzono udaną emisję akcji serii I, z których wpływy zostały wykorzystane na redukcję zadłużenia Grupy oraz dofinansowanie kluczowych projektów.

Realizując wcześniejsze plany, podczas Walnych Zgromadzeń, jakie odbyły się w listopadzie i grudniu 2009 r., akcjonariusze BBI Development NFI SA oraz wspólnicy Juvenes Sp. z o.o. zatwierdzili formalnie połączenie obu podmiotów, co umożliwia pełną operacyjną integrację spółek na wszystkich poziomach działania i przejęcie przez Fundusz wieloletniego doświadczenia i całości kompetencji inżyniersko – architektonicznych Juvenesu oraz jego potencjału pozyskiwania nowych unikalnych przedsięwzięć w stolicy.

W perspektywie najbliższego roku obrotowego nastąpi dalsze awansowanie kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych Grupy. Realizując poszczególne projekty za pośrednictwem spółek celowych, Fundusz będzie je finansował ze środków własnych (w tym pozyskanych od współinwestorów i z innych realizowanych przedsięwzięć), a także z emisji obligacji.

Zarząd Funduszu pozytywnie ocenia perspektywy kluczowych posiadanych projektów developerskich (w szczególności projektów warszawskich). W kolejnym roku obrotowym uruchamianie prac budowlanych i finalizacja pierwszych przedsięwzięć będzie w coraz większym stopniu znajdować pozytywne odzwierciedlenie w wynikach finansowych Grupy i w wartości Spółki dla jej Akcjonariuszy.

Pragnę podziękować wszystkim Akcjonariuszom za okazane zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Michał Skotnicki
Prezes Zarządu

PKF

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dotycząca sprawozdania finansowego

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna

w Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Elbląska 15/17
01 – 747 Warszawa
tel. +48 (022) 560 76 50
fax. +48 (022) 560 76 63
audit@pkfaudyt.com.pl
www.pkfaudyt.com.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu BBI Development NFI Spółka Akcyjna z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BBI Development NFI Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na które składa się:

- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący stratę netto w wysokości **6 395 tys. zł,**
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące całkowitą stratę w wysokości **6 395 tys. zł,**
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2009 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **213 245 tys. zł,**
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę **58 394 tys. zł,**
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **606 tys. zł,**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości".

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do:

- przepisów rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie własnych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentwowane przez spółkę Realty Management Sp.z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. . W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość.

Naszym zdaniem, za wyjątkiem powyższych zastrzeżeń, załączone sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2009 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie z działalności jest w istotnym zakresie kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państw niebędących państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 r., nr 33, poz. 259, z późn. zm.), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa
Warszawa, 30 kwiecień 2010 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 548
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy-Krajowego Rejestru Sądowego Numer KRS 0000019875

PKF

Raport uzupełniający opinię

z badania sprawozdania finansowego

BBI Development
Narodowy Fundusz Inwestycyjny
Spółka Akcyjna
w Warszawie

za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

Warszawa, kwiecień 2010 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ 7

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ 7
II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT 9
III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 9
IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI 10
V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI 11

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA 14

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH 14
II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 14
II.1. Informacje o wybranych, istotnych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej 14
II.2. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej 15
II.3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym 15
II.4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych 15
II.5. Informacja dodatkowa 16
II.6. Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym 16

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA 16

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU 16

F. PODSUMOWANIE BADANIA 16

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANĄ JEDNOSTKĘ

- Badanie dotyczy BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna w Warszawie powstałej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3890/94 z dnia 15.12.1994 r. Spółka powstała na czas nieokreślony. Ostatnia zmiana statutu miała miejsce 30.07.2009 r. aktem notarialnym rep. A nr 48422/2009.

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

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

  Akcje Spółki znajdują się w publicznym obrocie, ostatnia notowana cena sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2010 r. wynosi 0,43 zł.

- Na koniec badanego okresu Spółka posiada:

- kapitał zakładowy	**46 031 tys. zł,**
- pozostałe kapitały własne	**154 079 tys. zł.**

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

Akcjonariusze	Ilość akcji w tys. szt.	Ilość głosów w tys.	Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
BB Investment S.A.	105 082	105 082	0,10	22,83%
Fundusze Pioneer Pekao TFI S.A.	30 000	30 000	0,10	6,52%
Fundusze BPH TFI S.A.	25 551	25 551	0,10	5,55%
Fundusze Aviva Investors S.A.	23 860	23 860	0,10	5,18%
pozostali	275 816	275 816	0,10	59,92%
RAZEM	**460 309**	**460 309**		**100%**

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2008 z dnia 15 grudnia 2008 r.) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego kapitał zakładowy został podwyższony o 2.457 tys. zł z kwoty 24.574 tys. do kwoty 27.031 tys. zł w drodze emisji 24.573.530 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2009 r. Kierując się zasadą wyższości treści nad formą spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008 r. podwyższony o 1.228 tys. zł w drodze konwersji zobowiązań wobec akcjonariusza kapitał zakładowy w łącznej wysokości 25.802 tys. zł

Uchwałą nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę 19.000 tys. zł z kwoty 27.031 tys. zł do 46.031 tys. zł poprzez emisje 190.000.000 akcji serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 czerwca 2009 r.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys. z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł poprzez emisję 62.769.400 akcji serii J związaną w planowanym na 2010 r. połączeniem BBI Development NFI S.A. z JUWENES Sp. z o.o. Ponieważ połączenie a tym samym rejestracja nie zostały jeszcze dokonane do dnia zakończenia badania powyższa uchwała nie ma wpływu na wysokość kapitału zakładowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

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

Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej wchodzi również Nowy Plac Unii S.A., który został uznany za jednostkę specjalnego przeznaczenia wymagającą konsolidacji. Ponieważ opcja odkupu akcji zapewnia Grupie bieżące korzyści i powoduje ponoszenie ryzyk związanych z udziałem na poziomie 100% konsolidacja została dokonana metodą pełną.

- Zasadniczym przedmiotem działalności badanej Spółki jest:
  - działalność holdingów finansowych,
  - działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych,
  - pozostała działalność usługowa,
  - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

- Badana Spółka:
  - posiada nr statystyczny w systemie **REGON** - **010956222**
  - przeważający rodzaj działalności posiada symbol **PKD** -
  - jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Drugi Urząd Skarbowy w Warszawie **NIP** - **5261022256**

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

Imię i Nazwisko	*Funkcja*
Skotnicki Michał	Prezes Zarządu
Litwiński Piotr	Członek Zarządu
Nowacki Paweł	Członek Zarządu

- W dniu 11 lutego 2009 r. Radosław Świątkowski złożył pisemną rezygnację z pełnionej funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2009 r. W dniu 11 lutego 2009 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym został powołany na funkcję Prezesa Zarządu Michał Skotnicki.
- Głównym księgowym badanej jednostki jest Marcin Rzeszutkowski.
- Średnioroczne zatrudnienie wynosi 14 osób.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II. DANE IDENTYFIKUJĄCE ZBADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- Roczne sprawozdanie finansowe Spółki BBI Development NFI S.A. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały wprowadzone ze skutkiem od 1 stycznia 2007 r.
- Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe scharakteryzowane w opinii, w której wyraziliśmy dwa zastrzeżenia:

  „Zarząd na podstawie operatów sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców w większości w pierwszym półroczu 2009 roku oraz na podstawie własnych analiz ekonomiczno – finansowych stwierdził, że na dzień 31.12.2009 r. nie istnieje konieczność rozpoznawania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych. Na podstawie przeglądu powyższych wycen, analizy informacji przedstawionych przez Zarząd w zakresie aktualnego stanu zaawansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Kapitałową, biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową oraz etap prowadzenia analizy możliwości dalszej realizacji projektu uznaliśmy, że aktywa prezentwowane przez spółkę Realty Management Sp.z o.o. Projekt deweloperski 8 S.K.A. mogą wykazywać przesłanki utraty wartości.

  Cztery spółki zależne wykazały na dzień 31.12.2009 r. zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 109 888 tys. zł, które nie zostały do dnia wydania opinii spłacone, a których terminy spłat przypadają w trakcie roku 2010. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty obecnie nie posiadają własnych, istotnych źródeł wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów w terminie zapadalności jest zależna od finansowania dostarczonego przez jednostkę dominującą. W związku z powyższym nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualny brak finansowania może wpłynąć na wycenę udziałów w tych jednostkach oraz na sprawozdanie finansowe, jako całość."
- Do sprawozdania finansowego załączone zostało sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

III. INFORMACJE O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM JEDNOSTKI ZA POPRZEDNI ROK OBROTOWY

- Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy, tj. za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r., zostało zbadane przez Ernst & Young Audit Sp. z o.o. i uzyskało opinię z następującymi zastrzeżeniami:

  „Cztery spółki zależne, wykazały na dzień 31 grudnia 2008 roku zobowiązania z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych w wysokości 44 618 tysięcy złotych, które nie zostały spłacone do dnia wydania niniejszej opinii, a których terminy spłat przypadają w trakcie 2009 roku. Spółki zależne, które zaciągnęły powyższe kredyty, poza finansowaniem od Spółki matki nie posiadają obecnie własnych źródeł istotnych wpływów pieniężnych, w związku z czym możliwość spłaty powyższych kredytów ze środków własnych jest ograniczona. Jak szerzej przedstawiono w nocie 44, zgodnie z informacją Zarządu, prowadzone są negocjacje terminów spłat iub innej formy przedłużenia powyższych kredytów, jak również trwają rozmowy z potencjalnymi inwestorami, którzy mogliby współfinansować przedsięwzięcia spółek zależnych, jednak na dzień opinii wiążące ustalenia w powyższych kwestiach nie zostały jeszcze podjęte. W związku z powyższym, nie jesteśmy w stanie ocenić prawdopodobieństwa uzyskania przez spółki zależne refinansowania powyższych kredytów bankowych lub też pozyskania finansowania z innych źródeł oraz jak ewentualnie brak finansowania może wpłynąć na wycenę aktywów, które stanowią zabezpieczenie powyższych kredytów oraz na sprawozdanie finansowe rozumiane jako całość.

  Zarząd przeprowadził testy na utratę wartości aktywów, wykorzystując wyceny majątku będącego w posiadaniu spółek zależnych dokonane w kwietniu 2009 roku przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i na ich podstawie uznał, że na dzień bilansowy nie występuje konieczność rozpoznania odpisów z tytułu utraty wartości udziałów w spółkach zależnych i wspólkontrolowanych. Na podstawie naszego przeglądu powyższych wycen oraz biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową uznaliśmy, że aktywa prezentowane przez spółki zależne: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deyeloperski 9 spółka komandytowo-akcyjna oraz Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deyeloperski 10 spółka komandytowo-akcyjna mogą wykazywać utratę wartości. Z uwagi na fakt, że przeprowadzone wyceny bazują na profesjonalnym osądzie

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

niezależnych rzeczoznawców i dotyczą projektów unikalnych w swojej naturze oraz biorąc pod uwagę zmienność i niepewność rynku nieruchomości nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się, co do wartości bilansowej aktywów związanych z powyższymi projektami." oraz z następującą uwagą:

„Jak opisano w nocie 12 dodatkowych not objaśniających do załączonego sprawozdania finansowego, Fundusz prezentuje długoterminowe aktywa z tytułu wierzytelności od spółki Serenus Sp. z o.o. w łącznej wysokości 11.126 tysięcy złotych. Pomimo faktu, iż termin spłaty wierzytelności przypada zgodnie z umową na 2009 rok, Zarząd zdecydował o ich prezentacji jako aktywów długoterminowych. Zwracamy uwagę, iż spłata wierzytelności uzależniona jest od zdarzeń przyszłych, które w ocenie Zarządu mogą nastąpić w 2009 lub 2010 roku."

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

IV. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/V/2009 z dnia 18 maja 2009 Spółka PKF Audyt Sp. z o.o. została powołana do zbadania sprawozdania finansowego za 2009 r., umowa o badanie została zawarta dnia 10 lipca 2009 r.
- Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, PKF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Elbląskiej 15/17, jest wpisany na listę pod numerem 548, a w jego imieniu badanie przeprowadziła Małgorzata Szymańska kluczowy biegły rewident wpisana do rejestru biegłych rewidentów wykonujących zawód pod numerem 9646.
- Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu nie będące biegłymi rewidentami stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77, poz.649).
- Badanie przeprowadzono w okresie od 29 marca 2010 r. do 30 kwietnia 2010 r.

V. Oświadczenia jednostki i dostępność danych

- Zarząd Spółki w dniu 30 kwietnia 2010 r. złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2009 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazywanych w sprawozdaniu finansowym za rok badany.
- W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółka udostępniła wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

VI. Pozostałe informacje

- Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również nieprawidłowości jakie wystąpiły poza systemem rachunkowości.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO-FINANSOWEJ

- Analiza przedstawiona poniżej obejmuje trzy ostatnie okresy sprawozdawcze:
  - od 01.01.2007 do 31.12.2007 r.,
  - od 01.01.2008 do 31.12.2008 r.
  - od 01.01.2009 do 31.12.2009 r.
- W okresie objętym analizą nie wystąpiły istotne zmiany mające znaczenie dla odczytywania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych.
- Wszystkie dane prezentowane w tabelach są wyrażone w tys. zł., zaś użyte w nich symbole mają następujące znaczenie:
  - BZ - bilans zamknięcia
  - BO - bilans otwarcia
  - OU - okres ubiegły
  - OB - okres bieżący
- Zaprezentowane wartości w tabeli - w kolumnie „Zmiana" odnoszą się do wartości wyrażonych w zł.
- Struktura poszczególnych pozycji w przedstawionych dalej tabelach liczona jest w następujący sposób:
  - w odniesieniu do pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – w stosunku do sumy sprawozdania z sytuacji finansowej;
  - w odniesieniu do pozycji przychodowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości przychodów ogółem;
  - w odniesieniu do pozycji kosztowych rachunku zysków i strat – w stosunku do wartości kosztów ogółem,
  - w odniesieniu do pozycji wynikowych na poszczególnych poziomach oraz do obciążeń wyniku – w stosunku do wyniku netto,
  - w odniesieniu do pozycji pozostałych dochodów całkowitych – w stosunku do sumy dochodów całkowitych.

I. ZMIANA I STRUKTURA GŁÓWNYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

PASYWA		Stan na			Struktura			Zmiana
		31.12.2007 r.	31.12.2008 r. (BO)	31.12.2009 r. (BZ)	2007 r.	2008 r.	2009 r.	(BZ - BO) BO
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**134 717,00**	**141 716,00**	**200 110,00**	**75,9%**	**73,4%**	**93,8%**	**41,2%**
I.	Kapitał zakładowy	24 574,00	25 802,00	46 031,00	13,8%	13,4%	21,6%	78,4%
II.	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	76 760,00	79 943,00	124 503,00	43,2%	41,4%	58,4%	55,7%
III.	Akcje własne	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
IV.	Pozostałe kapitały	109 455,00	109 178,00	111 766,00	61,7%	56,5%	52,4%	2,4%
V.	Niepodzielony wynik finansowy	-75 795,00	-75 795,00	-75 795,00	-42,7%	-39,2%	-35,5%	0,0%
VI.	Wynik finansowy bieżącego okresu	-277,00	2 588,00	-6 395,00	-0,2%	1,3%	-3,0%	-347,1%
B.	**ZOBOWIĄZANIE DŁUGOTERMINOWE**	**40 870,00**	**38 967,00**	**899,00**	**23,0%**	**20,2%**	**0,4%**	**-97,7%**
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	38 870,00	38 967,00	0,00	21,9%	20,2%	0,0%	-100,0%
III.	Inne zobowiązania długoterminowe	2 000,00	0,00	0,00	1,1%	0,0%	0,0%	x
II.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	899,00	0,0%	0,0%	0,4%	x
IV.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne							
VI.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
C.	**ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE**	**1 943,00**	**12 446,00**	**12 236,00**	**1,1%**	**6,4%**	**5,7%**	**-1,7%**
I.	Kredyty i pożyczki	0,00	8 385,00	0,00	0,0%	4,3%	0,0%	-100,0%
II.	Pozostałe zobowiązania finansowe	790,00	954,00	11 119,00	0,4%	0,5%	5,2%	1065,5%
III.	Zobowiązania handlowe	370,00	491,00	229,00	0,2%	0,3%	0,1%	-53,4%
IV.	Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
V.	Pozostałe zobowiązania	250,00	2 500,00	98,00	0,1%	1,3%	0,0%	-96,1%
VI.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00	215,00	0,0%	0,0%	0,1%	x
VII.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	426,00	0,00	525,00	0,2%	0,0%	0,2%	x
VIII.	Pozostałe rezerwy	107,00	116,00	50,00	0,1%	0,1%	0,0%	-56,9%
IX.	Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	x
PASYWA RAZEM		**177 530,00**	**193 129,00**	**213 245,00**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**10,4%**

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II. ZMIANA I STRUKTURA POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

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

III. ZMIANA I STRUKTURA SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

IV. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

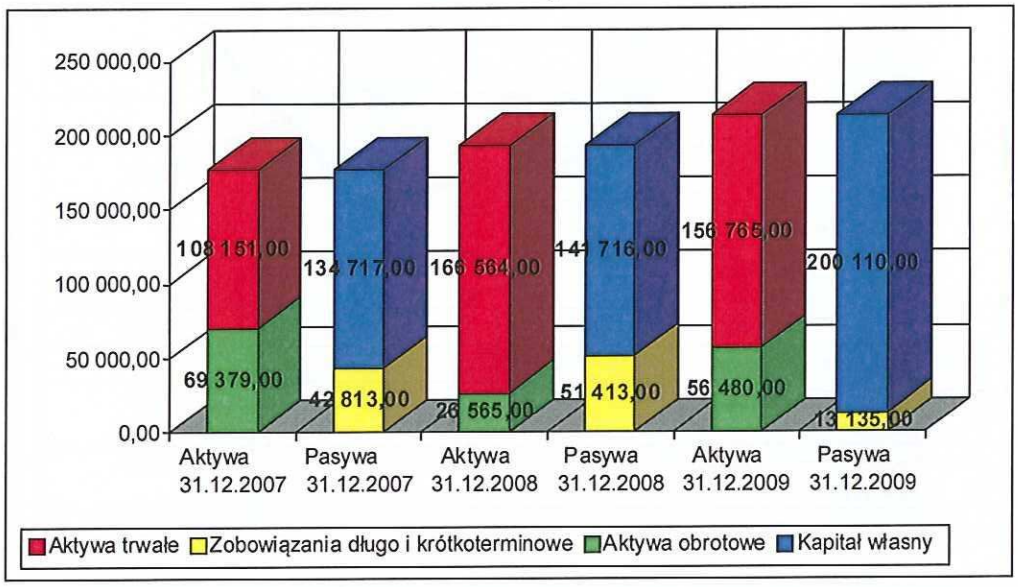
Wyszczególnienie		j.m.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Podstawowe wielkości i wskaźniki struktury					
Suma bilansowa		tys. zł.	177 530,00	193 129,00	213 245,00
Wynik netto (+/-)		tys. zł.	-277,00	2 588,00	-6 395,00
Przychody ze sprzedaży	przychody netto ze sprzedaży	tys. zł.	5 793,00	12 023,00	3 480,00
Kapitał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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

V. OGÓLNA OCENA DZIAŁALNOŚCI

1. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

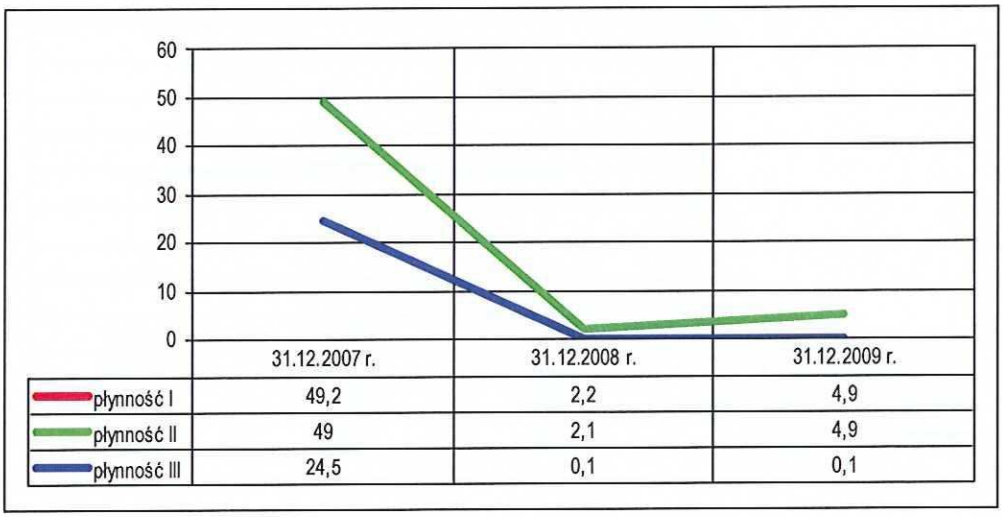
DYNAMIKA I STRUKTURA
Wartości w tys. zł.



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

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

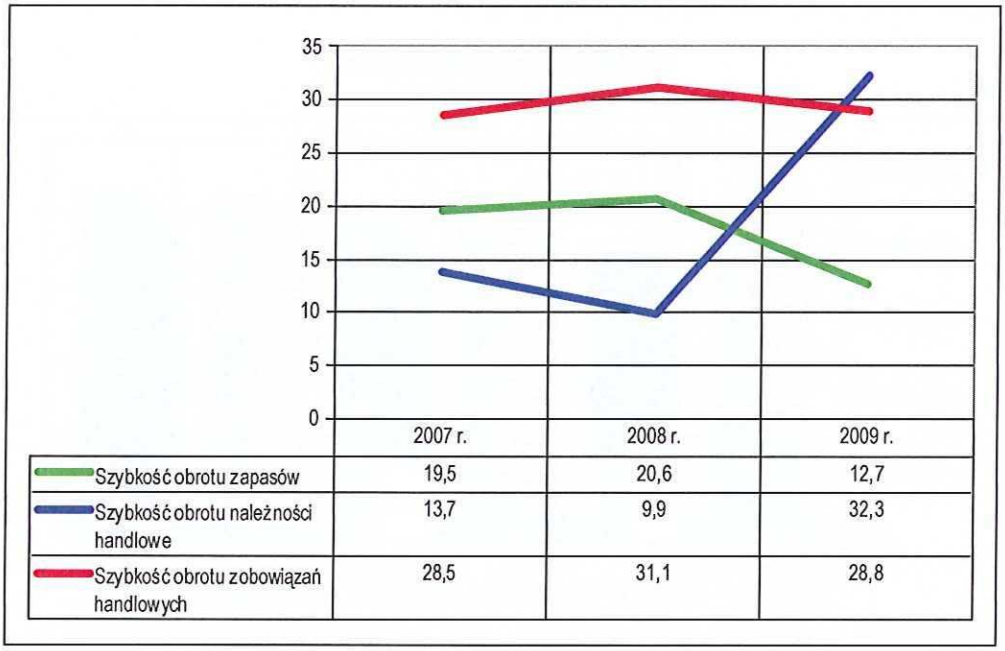
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI



	31.12.2007 r.	31.12.2008 r.	31.12.2009 r.
płynność I	49,2	2,2	4,9
płynność II	49	2,1	4,9
płynność III	24,5	0,1	0,1

Wskaźniki płynności znajdują się w dalszym ciągu na pożądanym poziomie.

WSKAŹNIKI OBROTOWOŚCI
w dniach

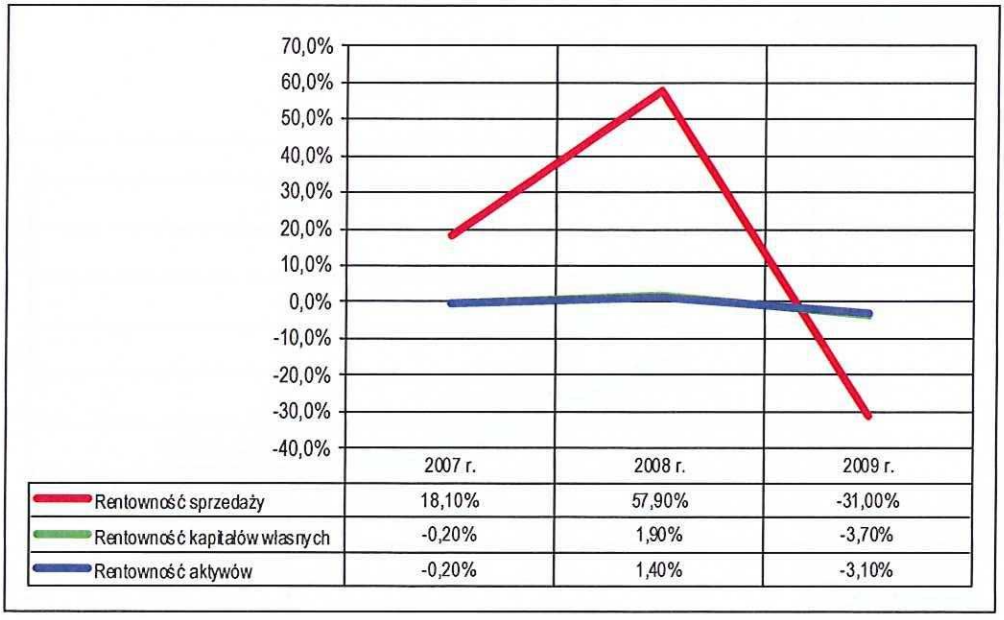


	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Szybkość obrotu zapasów	19,5	20,6	12,7
Szybkość obrotu należności handlowe	13,7	9,9	32,3
Szybkość obrotu zobowiązań handlowych	28,5	31,1	28,8

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

2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

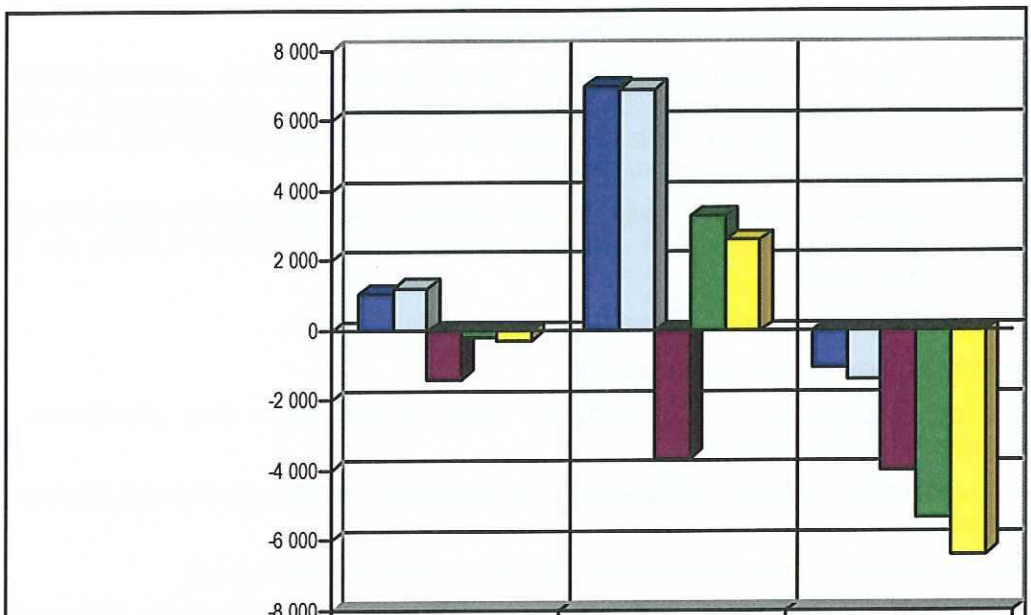


	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Rentowność sprzedaży	18,10%	57,90%	-31,00%
Rentowność kapitałów własnych	-0,20%	1,90%	-3,70%
Rentowność aktywów	-0,20%	1,40%	-3,10%

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

WYNIKI NA KOLEJNYCH POZIOMACH DZIAŁALNOŚCI
Wartości w tys. zł.



	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Zysk/strata brutto na sprzedaży	1 049	6 967	-1 078
Zysk/strata z działalności operacyjnej	1 209	6 904	-1 395
Wynik na działalności finansowej	-1 394	-3 646	-3 988
Zysk/Strata brutto	-185	3 258	-5 383
Zysk/Strata netto	-277	2 588	-6 395

Jednostka wykazuje w roku badanym straty na wszystkich poziomach działalności, co związane jest przede wszystkim z kryzysem w branży developerskiej, który najbardziej odczuwalny był w roku 2009 r.
Znaczna strata na działalności finansowej związana jest z ponoszeniem kosztów finansowych z tytułu odsetek od wyemitowanych obligacji oraz aktualizacją wartości udziałów w spółce zależnej Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK.

3. ZAGROŻENIE ZASADY CIĄGŁOŚCI DZIAŁANIA

Analizując sytuację majątkowo – finansową i wynik finansowy jednostki wykazany w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2009 - 31.12.2009 r., a także inne ustalenia dokonane w trakcie badania, oraz informacje przedstawione przez Zarząd w punkcie II oraz nocie 58 Informacji dodatkowej stwierdzono, że nie występuje zagrożenie kontynuacji działania w roku następnym po roku badanym.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH

1. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

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

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

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

2. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

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

II. ELEMENTY SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów i pasywów zostały zaprezentowane w informacji dodatkowej i notach objaśniających stanowiących jej zintegrowaną część. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości w wycenie i prezentacji pozycji bilansowych, za wyjątkiem kwestii opisanych w opinii.

1. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych

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

2. Pozostałe należności

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

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

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

3. Pozostałe aktywa finansowe

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

4. Kapitał zakładowy

W dniu 28 grudnia 2008 r. Uchwałą Zarządu Spółki (w związku z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/V/2009 z dnia 15 grudnia 2008 r.) w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w ramach kapitału docelowego kapitał zakładowy został podwyższony o 2.457 tys. zł z kwoty 24.574 tys. do kwoty 27.031 tys. zł w drodze emisji 24.573.530 akcji serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 lutego 2009 r. Kierując się zasadą wyższości treści nad formą spółka zaprezentowała w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2008 r. podwyższony o 1.228 tys. zł w drodze konwersji zobowiązań z akcjonariuszem kapitał zakładowy w łącznej wysokości 25.802 tys. zł

Uchwałą nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 14 maja 2009 roku dokonano podwyższenia kapitału podstawowego spółki o kwotę 19.000 tys. zł z kwoty 27.031 tys. zł do 46.031 tys. zł poprzez emisje 190.000.000 akcji serii I o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Powyższa zmiana została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 czerwca 2009 r.

W dniu 10 listopada 2009 r. została podjęta Uchwała nr 3/2009 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podwyższeniu kapitału o kwotę 6.277 tys z kwoty 46.031 tys. zł do kwoty 52.308 tys. zł poprzez emisję 62.769.400 akcji serii J związana w planowanym na 2010 r. połączeniem BBI Development NFI S.A. z JUWENES Sp. z o.o. Ponieważ połączenie a tym samym rejestracja nie zostały jeszcze dokonane do dnia zakończenia badania powyższa uchwała nie ma wpływu na wysokość kapitału podstawowego w Spółce na dzień 31.12.2009 r.

5. Pozostałe zobowiązania finansowe

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

II.2. Informacje o wybranych pozycjach kształtujących wynik działalności gospodarczej

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

II.3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym

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

II.4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do zakresu informacji określonego przez Międzynarodowy Standard Rachunkowości nr 7 – na podstawie: sprawozdania z sytuacji finansowej, rachunku zysków i strat, sprawozdania z dochodów całkowitych, informacji dodatkowej i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

II.5. INFORMACJA DODATKOWA

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

II.6. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI W ROKU OBROTOWYM

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

D. INFORMACJE O ISTOTNYCH NARUSZENIACH PRAWA

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

E. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po zakończeniu roku obrotowego wystąpiły następujące zdarzenia, dotyczące okresu po okresie badanym mogące mieć istotny wpływ na sytuację jednostki:

- W dniu 23 lutego 2010 r. Spółka nabyła wszystkie wyemitowane przez siebie obligacje w liczbie 1.085 sztuk, o jednostkowej cenie emisyjnej wynoszącej 10.000 zł, za łączną cenę (wraz z naliczonymi na dzień nabycia odsetkami) w kwocie 11.239.859,55 zł. W wyniku nabycia przez Emitenta, obligacje, zgodnie z art. 25 ustawy o obligacjach, zostały następnie umorzone.

- Również w dniu 23 lutego br. Spółka dokonała, w ramach istniejącego Programu Emisji Obligacji, emisji 2.550 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 25.500.000 zł (dwadzieścia pięć milionów pięćset tysięcy złotych), w tym 7.000.000 zł obligacji trzyletnich, 9.500.000 obligacji dwuletnich oraz 9.000.000 obligacji rocznych. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę WIBOR 6-miesięczny, powiększoną o indywidualnie ustalaną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy, po raz pierwszy w dniu 24 sierpnia 2010 r

- W dniu 15 marca 2010 roku została zawarta Umowa Inwestycyjna pomiędzy spółką zależną Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA, Spółdzielnią Spożywców „Supersam", Liebrecht & WooD Poland Sp. z o.o. , L&W Investment Fund oraz Nowym Placem Unii SA. W umowie Strony ustaliły warunki na jakich zobowiązują się do wspólnego opracowania i realizacji Projektu polegającego na wybudowaniu budynku o przeznaczeniu handlowo – usługowym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Puławskiej 2.

- W dnu 1 kwietnia 2010 roku zostało zarejestrowane w KRS podniesienie kapitału spółki zależnej Realty 2 Management Sp. z o,o. poprzez emisję 850 tysięcy akcji zwykłych serii F o cenie nominalnej 1 zł za akcję i cenie emisyjnej 10 zł za akcję. Emisja została w całości objęta przez Fundusz.

F. PODSUMOWANIE BADANIA

1. Firma PKF Audyt Sp. z o.o. nie sporządzała w 2009 roku raportów cząstkowych dla BBI Development NFI S.A., natomiast umowa o badanie sprawozdania finansowego nie zawiera dodatkowych zagadnień, które wymagałyby sporządzenia odrębnego sprawozdania.
2. W trakcie badania korzystaliśmy z wyników prac następujących niezależnych specjalistów, w zakresie wycen majątków posiadanych przez Spółki zależne:

PKF Audyt Sp. z o.o. <> 01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17, tel.(022) 560 76 50, fax. (022) 560 76 63

- Rzeczoznawca majątkowy Waldemar Siupik
- Knight Frank Sp. z o.o.
- PWC Polska Sp. z o.o.
- Talarczyk i Scheller Nieruchomości
- Polish Properties Sp. z o.o.
- ESTIMA Wycena nieruchomości

3. Ocenę sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
4. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wyrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
5. Niniejszy raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez biegłego rewidenta.

Małgorzata Szymańska
Biegły rewident nr 9646

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Elbląska 15/17
01-747 Warszawa

PKF Audyt Sp. z o.o.
01-747 Warszawa, ul. Elbląska 15/17
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63
NIP 725-10-13-699, REGON 471072925

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2010 r.