☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport półroczny PSr 2012

(rok)

zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.

dla narodowych funduszy inwestycyjnych

za półrocze roku obrotowego 2012 obejmujące okres od 2012-01-01 do 2012-06-30

zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR

w walucie zł

data przekazania: 2012-08-31

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
(pełna nazwa emitenta)

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

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

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

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

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

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

(podmiot uprawniony do badania)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys.		w tys. EUR	
	półrocze / 2012	półrocze / 2011	półrocze / 2012	półrocze / 2011
I. Przychody z inwestycji	36 203	46 435	8 570	11 704
II. w tym przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 023	18 382	3 556	4 633
III. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	7 694	19 798	1 821	4 990
IV. Zysk (strata) brutto	6 101	18 691	1 444	4 711
V. Zysk (strata) netto	2 750	14 754	651	3 719
VI. Aktywa razem	569 119	494 936	133 555	112 058
VII. Zobowiązania razem	305 258	233 814	71 635	52 937
VIII. w tym zobowiązania krótkoterminowe	184 615	148 361	43 324	33 590
IX. Kapitał własny akcjonarouszy Funduszu	253 252	250 513	59 431	56 718
X. Kapitał zakładowy	52 308	52 308	12275	11843
XI. Liczba udziałów/akcji w sztukach	523 078	523 078	523 078	523 078
XII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (zł/euro)	0,01	0,03	0,00	0,01
XIII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-18 028	-22 673	-4 267	-5715
XIV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-275	-3 938	-65	-993
XV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	30 142	35 644	7 135	8 984
XVI. Przepływy pieniężne netto razem	11 839	9 033	2 802	2 277

Wybrane dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym zostały przeliczone na euro według następujących zasad:
- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro wg średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski, na dzień 30 czerwca 2012 1 Euro = 4,2613, na dzień 31 grudnia 2011 1 Euro = 4,4168
- poszczególne pozycje rachunku zysków i stratm oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na euro wg kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla danej waluty i obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku 1 Euro = 4,2246, za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 roku 1 Euro = 3,9673

Powyżej zaprezentowane wybrane dane finansowe pochodzą ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego na dzień 30.06.2012

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z półrocznego skróconego sprawozdania finansowego dane te należy odpowiednio opisać.

Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego bilansu (skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej) lub odpowiednio z bilansu (sprawozdania z sytuacji finansowej) prezentuje się na koniec półrocza bieżącego roku obrotowego i na koniec poprzedniego roku obrotowego, co należy odpowiednio opisać.

Raport powinien zostać przekazany Komisji Nadzoru Finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości za pośrednictwem agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa.

ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
Skrócone sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 2012.pdf	Jednostkowe sprawozdanie finansowe na 30.06.2012
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Jednostkowe_2012.pdf	Jednostkowe Sprawozdanie z działalności na 30.06.2012
Raport z przeglądu BBID_30 06 2012.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu jednostkowego SF
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe MSSF 30 06 20	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na 30.06.2012
BBID_Sprawozdanie_Zarzadu_Polroczne_Skonsolidowane_2012.	Sprawozdanie z działalności Grupy na 30.06.2012
Raport z przeglądu GK BBID_30 06 2012.pdf	Raport biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego SF

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2012-08-31	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2012-08-31	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2012-08-31	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2012-08-31	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2012-08-31	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2012-08-31	Marcin Rzeszutkowski	odpowiedzialny za przygotowanie sprawozdań finansowych	



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA

ZA OKRES 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r.

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ:

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 GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Spółka dominująca BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 01 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego rachunku zysków i strat, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2012 R.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	-	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	-	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	-	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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 okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień 30.06.2012 r. akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	89.682.446	8.968	17,15%	89.682.446	17,15%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	5.246	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze Quercus TFI SA	30.377.066	3.038	5,80%	30.377.066	5,80%
Jakub Szymański	26.350.000	2.635	5,04%	26.350.000	5,04%
Razem					

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE NALEŻĄCE DO GRUPY KAPITAŁOWEJ BBID:

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

(*) dotyczy udziałów Grupy
(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

VIII. GRAFICZNA PREZENTACJA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Prezentacja struktury i powiązań w ramach Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w sprawozdaniu Zarządu

IX. 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 śródroczne skrócone skonsolidowane 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 śródroczne skrócone skonsolidowane 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 30 czerwca 2012 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania i przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki 13/VI/2012 z dnia 30.05.2012 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.

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2012 roku.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA

Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
Przychody operacyjne	**36 203**	**46 435**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	724	529
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	285	283
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 023	18 382
Przychody ze sprzedaży wyrobów	1 703	27 241
Przychody ze świadczonych usług	18 468	
Koszty operacyjne	**28 233**	**29 141**
Amortyzacja	131	106
Zużycie materiałów i energii	1 003	721
Usługi obce	20 132	3 147
Podatki i opłaty	164	109
Wynagrodzenia	3 668	3 094
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	453	360
Pozostałe koszty rodzajowe	1 195	765
Wartość sprzedanych wyrobów	1 487	20 839
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***7 970***	***17 294***
Pozostałe przychody operacyjne	14	2 522
Pozostałe koszty operacyjne	290	18
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***7 694***	***19 798***
Przychody finansowe	607	379
Koszty finansowe	2 200	1 486
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***6 101***	***18 691***
Podatek dochodowy	3 351	3 937
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***2 750***	***14 754***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***2 750***	***14 754***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym		499
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**2 750**	**14 255**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,01	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,01	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,01	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,01	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)		

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
Zysk (strata) netto	***2 750***	***14 754***
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		
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		
Udział w dochodach całkowitych jednostek stowarzyszonych		
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów		
Suma dochodów całkowitych	***2 750***	***14 754***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	499
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**2 750**	**14 255**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.06.2012	31.12.2011
Aktywa trwałe	**245 194**	**199 391**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 347	446
Wartoście niematerialne	261	273
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	196 832	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	3 356	3 143
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 095	597
Pozostałe aktywa trwałe	8 328	7 069
Aktywa obrotowe	**323 925**	**295 545**
Zapasy	261 194	252 680
Należności handlowe	1 626	1 403
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	38
Pozostałe należności	8 273	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	26 984	22 788
Rozliczenia międzyokresowe	987	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 861	13 022
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**569 119**	**494 936**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

PASYWA	30.06.2012	31.12.2011
Kapitały własne	**263 861**	**261 122**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***253 252***	***250 513***
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	114 806	114 806
Niepodzielony wynik finansowy	-59 773	-75 579
Wynik finansowy bieżącego okresu	2 750	15 817
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	**10 609**	***10 609***
Zobowiązania długoterminowe	**120 643**	**85 453**
Kredyty i pożyczki	15 404	47
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 500	47 119
Inne zobowiązania długoterminowe	17 561	20 089
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 018	18 035
Pozostałe rezerwy	160	163
Zobowiązania krótkoterminowe	**184 615**	**148 361**
Kredyty i pożyczki	94 643	87 057
Pozostałe zobowiązania finansowe	19 594	12 498
Zobowiązania handlowe	16 382	18 083
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	619	75
Pozostałe zobowiązania	2 135	1 683
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	44 210	26 149
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	759	1 155
Pozostałe rezerwy	6 273	1 661
PASYWA RAZEM	**569 119**	**494 936**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	Razem kapitały własne
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2012 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-75 579**	**15 817**	**250 513**	**10 609**	**261 122**
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego				15 817	**-15 817**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				-11		-11		-11
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie						0		0
Suma dochodów całkowitych					2 750	2 750		2 750
Kapitał własny na dzień 30.06.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-59 773**	**2 750**	**253 252**	**10 609**	**263 861**
Sześć miesięcy zakończonych 30.06.2011 r.								
Kapitał własny na dzień 01.01.2010 r.	**52 308**	**143 269**	**103 035**	**-76 736**	**11 962**	**233 838**	**10 666**	**244 504**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						0		0
Korekty z tyt. błędów podstawowych						0		0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 269**	**103 035**	**-76 736**	**11 962**	**233 838**	**10 666**	**244 504**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji		-34				-34		-34
Niepodzielony wynik netto roku ubiegłego				**10 431**	**-10 431**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach			1 231	300	-1 531			0
Korekty konsolidacyjne wynikające ze zmian w grupie				976		976	-99	877
Suma dochodów całkowitych					14 255	14 255	499	14 754
Kapitał własny na dzień 30.06.2010 r.	**52 308**	**143 235**	**104 266**	**-65 029**	**14 255**	**249 035**	**11 066**	**260 101**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r
Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-27 712	-23 003
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-10 931	0
Udzielone pożyczki	-5 437	-4 581
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	300	0
Wpływy ze zwrotu VAT	5 395	1 543
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	39 132	13 393
Zwrot kaucji i wadiów	-190	-63
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-4 422	-3 765
Wynajem powierzchni biurowej	-579	-524
Pozostałe przepływy związane z działalnością operacyjną	-13 290	-5 622
Gotówka z działalności operacyjnej	**-17 734**	**-22 622**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-294	-51
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-18 028**	**-22 673**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy		**0**
Wydatki	**275**	**3 938**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	275	130
Wydatki na aktywa finansowe	0	10
Inne wydatki inwestycyjne	0	3 798
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-275**	**-3 938**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**54 933**	**51 678**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	10 061
Kredyty i pożyczki	20 141	1 823
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**24 791**	**16 034**
Spłaty kredytów i pożyczek	7 731	2 194
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Odsetki	7 097	4 840
Inne wydatki finansowe	463	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**30 142**	**35 644**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**11 839**	**9 033**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**11 839**	**9 033**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 022**	**18 169**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**24 861**	**27 202**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący sie 30 czerwca 2011 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalna i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej, instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2011 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2011 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

III. ZASADY KONSOLIDACJI

a) Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą przejęcia. Przekazaną zapłatę w ramach połączenia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą.

Koszty powiązane z przejęciem są to koszty, które jednostka przejmująca ponosi, aby doprowadzić do połączenia jednostek, np. koszty te obejmują wynagrodzenie za znalezienie, opłaty z tytułu usług doradczych, prawnych, rachunkowości, wyceny oraz opłaty za inne usługi profesjonalne lub doradcze, koszty ogólnej administracji, w tym koszty utrzymania wewnętrznego departamentu ds. przejęć oraz koszty rejestracji i emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych. Jednostka przejmująca rozlicza związane z przejęciem koszty jako koszt okresu, w którym koszty te są ponoszone w zamian za otrzymane usługi.

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia w kwocie nadwyżki wartości a) nad wartością b):

a) sumy:
   - przekazanej zapłaty wycenianej generalnie według wartości godziwej na dzień przejęcia,
   - wartości udziałów przypisanych do udziałowców niesprawujących kontroli
   - w przypadku połączenia jednostek realizowanego etapami, w wartości godziwej na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej, należącego poprzednio do jednostki przejmującej,

b) kwoty netto zidentyfikowanych nabytych aktywów oraz przejętych zobowiązań.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami / akcjonariuszami niekontrolującymi

Udziały niekontrolujące obejmują nie należące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej, przypadających na dzień nabycia, akcjonariuszom spoza grupy kapitałowej. Zidentyfikowane udziały niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały niekontrolujące w aktywach netto obejmują:

(i) wartość udziałów niekontrolujących z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3, oraz

(ii) zmiany w kapitale własnym przypadające na udział niekontrolujący począwszy od dnia połączenia.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

c) Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz których nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozliczana metodą praw własności, a ujęcie początkowe następuje według kosztu.

Udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej od dnia nabycia ujmuje się w rachunku zysków i strat, zaś jej udział w zmianach stanu innych kapitałów od dnia nabycia – w pozostałych kapitałach. O łączne zmiany stanu od dnia nabycia koryguje się wartość bilansową inwestycji.

d) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Informację na temat składu Grupy i udziału w poszczególnych jednostkach zaprezentowano w par VII Informacji Ogólnych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

e) Spółki nie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Na dzień 30 czerwca 2012 roku nie występują.

IV. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku

V. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza sie istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

VI. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółkach Grupy nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VII. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna"). Skonsolidowane 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.

VIII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki

opierają sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd jednostki dominującej przy zastosowani MSR 34, które maja istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

a) Profesjonalny osąd

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

Utrata wartości aktywów

Spółka przeprowadziła testy na utratę wartości zapasów . 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 nie stwierdzono utraty wartości aktywów

Wycena wartości godziwej przejętych aktywów i zobowiązań

Spółka ujęła możliwe do zidentyfikowania aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. W niektórych przypadkach wartość godziwa została oszacowana na podstawie modelu prognozowanych przepływów pieniężnych wykazanych w wartości bieżącej. Model ten bazuje na szeregu założeń, w szczególności odnoszących się do okresu realizacji tych przepływów, wysokości stopy dyskonta wolnej od ryzyka i premii za ryzyko specyficzne dla branży w której działa Spółka. Zmiana jednego lub więcej parametrów tego modelu mogłaby skutkować istotnymi zmianami wyceny przyszłych przepływów pieniężnych, co mogłoby mieć wpływ na wycenę wartości godziwej niektórych z przejętych aktywów i zobowiązań.

Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej. W pozycji „Nieruchomości inwestycyjne" śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka zaprezentowała między innymi nieruchomość inwestycyjną w trakcie budowy, realizowaną w Warszawie na Placu Unii Lubelskiej (teren zajmowany dawniej przez budynek Supersam), w wartości godziwej. Wartość ta została oszacowana na podstawie modelu prognozowanych przepływów pieniężnych wykazanych w wartości bieżącej. Model ten bazuje na szeregu założeń, w szczególności odnoszących się do okresu realizacji tych przepływów i czynników makroekonomicznych mogących charakteryzować się znaczną zmiennością w okresie założonym w modelu. Zmiana jednego lub więcej parametrów tego modelu mogłaby skutkować istotnymi zmianami wyceny przyszłych przepływów pieniężnych, co mogłoby mieć wpływ na wycenę wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

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.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansów.

IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKACH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2012 - 30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**514**	**198**	**404**		**1 116**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***10 734***	***127***	***0***	***131***	***0***	***10 992***
- nabycia środków trwałych		10 734	127		131		10 992
- objęcia konsolidacją nowych jednostek							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2012	**0**	**10 734**	**641**	**198**	**535**	**0**	**12 108**
Umorzenie na dzień 01.01.2012	**0**	**0**	**270**	**135**	**265**	**0**	**670**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***44***	***20***	***27***	***0***	***91***
- amortyzacji			44	20	27		91
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2012	**0**	**0**	**314**	**155**	**292**	**0**	**761**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012							**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 30.06.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012	**0**	**10 734**	**327**	**43**	**243**	**0**	**11 347**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 30.06.2012 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2012-30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Koszty prac rozwojowych[1]	Znaki towarowe[2]	Patenty i licencje[2]	Oprogramowanie komputerowe[2]	Wartość firmy	Inne	Wartości niematerialne w budowie	Ogółem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012				**395**	**23 975**	**24**	**12**	**24 406**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***20***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***28***
- nabycia		20		8				28
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2012	**0**	**20**	**0**	**403**	**23 975**	**24**	**12**	**24 434**
Umorzenie na dzień 01.01.2012				**141**		**17**		**158**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***40***		***0***	***0***	***40***
- amortyzacji				40				40
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***		***0***	***0***	***0***
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2012	**0**	**0**	**0**	**181**		**17**	**0**	**198**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012								**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 30.06.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012	**0**	**20**	**0**	**222**	**23 975**	**7**	**12**	**24 236**

[1] Wytworzone we własnym zakresie, [2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 30.06.2012 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

Tytuł zobowiązania	30.06.2012	31.12.2011
Zakup oprogramowania	0	123
Suma	**0**	**123**

3. Zmiany szacunkowe wartości firmy

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Wartość firmy powstała z przejęcia Juvenes sp. z o.o.	23 975	23 975
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

Zmiany stanu wartości firmy z konsolidacji

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**23 975**	**23 975**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zwiększenie stanu z tytułu przejęcia jednostki		
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***
Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży spółki zależnej		
Zmniejszenie stanu z tytułu korekt wynikających z późniejszego ujęcia		
Zmniejszenia stanu z tytułu spadku udziału wskutek rozwodnienia		
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**23 975**	**23 975**
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na początek okresu	**0**	
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości ujęte w trakcie okresu		
Pozostałe zmiany		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości na koniec okresu	**0**	**0**
Wartość firmy (netto)	**23 975**	**23 975**

4. Zmiany szacunków dotyczących nieruchomości inwestycyjnych

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**163 888**	**129 453**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	***32 944***	***43 785***
- nabycie nieruchomości w wyniku połączenia jednostek gospodarczych		
- aportu nieruchomości		
- inne zwiększenia - poniesione nakłady	17 921	14 629
- zysk wynikający z przeszacowania do wartości godziwej	15 023	29 156
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	***0***	***9 350***
- zmian w strukturze Grupy		9 350
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	**196 832**	**163 888**

Z uwagi na brak aktywnego rynku nieruchomość inwestycyjna, na której realizowany jest projekt „Supersam", została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych odzwierciedlających udział Grupy kapitałowej w całkowitym zysku z projektu.

W związku z prowadzonymi przez Emitenta pracami mającymi na celu optymalizację swojej struktury z punktu widzenia istniejących, na mocy obowiązujących przepisów prawa, obciążeń podatkowych oraz pozyskaniem nowych informacji w powyższym względzie, wynikających z prac zewnętrznych ekspertów, spółka podjęła decyzję o odstąpieniu w modelu wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej „Plac Unii" od uwzględniania aspektu podatku dochodowego od osób prawnych przy sprzedaży nieruchomości

5. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych nie objętych konsolidacją na dzień 30.06.2012 r.

Nie występują

6. Zmiana wartości szacunkowych zapasów

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Półprodukty i produkcja w toku	204 318	252 717
Produkty gotowe	58 386	1 473
Zapasy brutto	**262 704**	**254 190**
Odpis aktualizujący stan zapasów	1 510	1 510
Zapasy netto	**261 194**	**252 680**

Zmiany stanu odpisów aktualizujących zapasy

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:				Razem odpisy aktualizujące zapasy
	materiały	półprodukty i produkcję w toku	produkty gotowe	towary	
Stan na dzień 01.01.2012 roku		**1 510**			**1 510**
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 30.06.2012 roku	**0**	**1 510**	**0**	**0**	**1 510**

7. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Należności krótkoterminowe	**1 626**	**1 403**
- od jednostek powiazanych	546	195
- od pozostałych jednostek	1 080	1 208
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)	589	511
Należności krótkoterminowe brutto	**2 215**	**1 914**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Wyszczególnienie	Należności handlowe	Pozostałe należności
Jednostki powiązane		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2012 r.		
Zwiększenia, w tym:	***0***	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne		
Zmniejszenia w tym:	***0***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących		
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności		
- zakończenie postępowań		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek powiązanych na 30.06.2012 r.	**0**	**0**
Jednostki pozostałe		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności na 01.01.2012 r.	**511**	**0**
Zwiększenia, w tym:	***92***	***0***
- dokonanie odpisów na należności przeterminowane i sporne	92	
Zmniejszenia w tym:	***14***	***0***
- wykorzystanie odpisów aktualizujących	14	
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w związku ze spłatą należności		
- zakończenie postępowań		
Stan odpisów aktualizujących wartość należności od jednostek pozostałych na 30.06.2012 r.	**589**	**0**
Stan odpisów aktualizujących wartość należności ogółem na 30.06.2012 r.	**589**	**0**

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane konsolidowane metodą proporcjonalną							
należności brutto	**546**	250	117	175	4	0	0
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**546**	**250**	**117**	**175**	**4**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**1 669**	783	172	51	151	15	497
odpisy akualizujące	**589**	12	22	12	41	5	497
nalezności netto	**1 080**	**771**	**150**	**39**	**110**	**10**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**2 215**	1 033	289	226	155	15	497
odpisy akualizujące	**589**	12	22	12	41	5	497
nalezności netto	**1 626**	**1 021**	**267**	**214**	**114**	**10**	**0**

8. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2012
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 155	759	-1 155	759
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 193	4 417	-3 108	3 502
Pozostałe rezerwy	1 278	3 344	-233	4 389
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania - dotyczy jednostki dominującej	3 263	334		3 597
Przeszacowanie kontraktrow terminowych wycenionych w wartości godziwej przez wynik finansowy	710		-290	420
Odpisy aktualizujące zapasy (*)				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**8 599**	**8 855**	**-4 786**	**12 668**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**1 634**	**1 682**	**-909**	**2 407**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2012
Przyspieszona amortyzacja podatkowa				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	91 023	15 038		106 061
Przeszacowanie aktywów finansowych dostępnych do sprzedazy do wartosci godziwej	3 632	303		3 935
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 786	2 246		7 032
Pozostałe	936	60	-500	496
Suma dodatnich różnic przejściowych	**100 377**	**17 647**	**-500**	**117 524**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**19 072**	**3 353**	**-95**	**22 330**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 095	597
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	21 018	18 035
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-19 923**	**-17 438**

9. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2012	31.12.2011
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe		
Rezerwy na nagrody jubileuszowe		
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe		
Rezerwy na pozostałe świadczenia	759	1 155
Razem, w tym:	**759**	**1 155**
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	759	1 155

Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2012				**1 155**
Utworzenie rezerwy				759
Koszty wypłaconych świadczeń				1 127
Rozwiązanie rezerwy				28
Stan na 30.06.2012, w tym:	**0**	**0**	**0**	**759**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				759

10. Pozostałe rezerwy

	30.06.2012	31.12.2011
Rezerwa na naprawy gwarancyjne oraz koszty	184	163
Rezerwa na koszty reklamy	36	15
Rezerwa na audyt i usługi księgowe	92	74
Usługi prawne	35	60
Usługi projektowe	4 603	211
Rezerwa na sporne opłaty za wieczyste użytkowanie i media	1 401	1 215
Pozostałe	82	86
Razem, w tym:	**6 433**	**1 824**
- długoterminowe	160	163
- krótkoterminowe	6 273	1 661

Zmiana stanu pozostałych rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2012	**163**		**1 661**	**1 824**
Utworzone w ciągu roku obrotowego			5 058	5 058
Wykorzystane	3		446	449
Rozwiązane				0
Korekta z tytułu różnic kursowych				0
Korekta stopy dyskontowej				0
Stan na 30.06.2012, w tym:	**160**	**0**	**6 273**	**6 433**
- długoterminowe	160			160
- krótkoterminowe			6 273	6 273

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Z uwagi na indywidualny charakter prowadzonych w ramach Grupy projektów, najbardziej uzasadnionym kryterium wyodrębnienia segmentów operacyjnych jest podział na poszczególne spółki prowadzące konkretne projekty. Tam gdzie to uzasadnione zaawansowaniem projektu, segmenty operacyjne nieosiągające wyznaczonych w MSSF 8 „Segmenty Operacyjne" kryteriów są prezentowane gdyż zdaniem kierownictwa Grupy mogą być przydatne dla użytkownika sprawozdań finansowych

	Działalność kontynuowana								
Wyszczególnienie	**Foksal**	**Supersam**	**Koneser**	**Szczecin Sienno**	**Segmenty uslugowe**	**Pozostałe**	**Dział. zaniech.**	**Wył. konsol.**	**Ogółem**
Przychody ze sprzedaży:	**3**	**126**	**639**	**639**	**20 638**	**3 032**	**0**	**-4 905**	**20 172**
- Sprzedaż od zewnętrznych klientów	3	126	639	639	14 985	1 824	0	0	18 216
- Sprzedaż między segmentami	0	0	0	0	5 650	1 197	0	-4 905	1 942
- Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	0	3	11	0	0	14
Przychody z wyceny nieruchomości inwestyjnych	0	15 023	0	0	0	0	0	0	**15 023**
Zysk/ (strata) segmentu	**-400**	**14 706**	**-1 345**	**-604**	**846**	**-5 381**	**0**	**-5 072**	**2 750**
Suma aktywów segmentu	36 592	177 341	111 442	129 362	20 652	283 163	0	-189 433	569 119

XI. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2012	31.12.2011
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	8 812	18 692
Obligacje 3-letnie	76 687	39 999
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**85 499**	**58 691**
- długoterminowe	66 500	16 500
- krótkoterminowe	18 999	9 942

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2011 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2010	7 000	2010-02-23	2013-02-23
Obligacje dwuletnie, emisja z lutego 2011	8 500	2011-02-23	2013-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2011	31 500	2011-02-23	2014-02-21
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2011-01-13	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2011-02-23	2015-02-22

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

NIe dotyczy

Zmiana stanu kapitału zakładowego

NIe dotyczy

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NIE OBJĘTYMI KONSOLIDACJĄ

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

Podmiot powiązany	Zakupy od podmiotów powiązanych		Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Odsetki naliczone od pożyczek dla podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	30.06		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
BBI Investment SA	18	18	3 000	3 000	458	235	4	4	0	4

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

Nie wystąpiły.

Inne transakcje z udziałem członków Rady Nadzorczej

Nie wystąpiły.

XIV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIU

Nie występują.

XV. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	37 141
Razem zobowiązania warunkowe	**34 740**	**37 141**

(*) powyższe zobowiązanie warunkowe dotyczy poręczenia udzielonego przez jednostkę dominującą spółce zależnej objętej konsolidacją i jest ujęte, jako zobowiązanie z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek, w niniejszych śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe: nie występują

XVI. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ I JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH WCHODZĄCYCH W JEJ SKŁAD DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 nie wystąpiły zmiany w strukturze kapitałowej Grupy.

XVII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie dotyczy.

XVIII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W dniu 9 sierpnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa ul. Moniuszki 10 w Warszawie wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego skargę na decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji Nowy Sezam, realizowanej przez Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK, spółkę należącą do Grupy i podlegającą konsolidacji. Skarga opiera się na zarzucie niewyjaśnienia przez organy administracyjne okoliczności dotyczących w szczególności wysokości planowanej zabudowy i obsługi komunikacyjnej. Skarga, choć w ocenie Grupy bezzasadna, może w przypadku niekorzystnego dla Grupy wyroku sądu skutkować uchyleniem zaskarżonej decyzji i wydłużeniem procesu inwestycyjnego. Decyzja o warunkach zabudowy jest nadal wykonalna i jej zaskarżenie nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego który jest prowadzony zgodnie z harmonogramem.
.

Warszawa, 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ
BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

ZA I PÓŁROCZE 2012 ROKU

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

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

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2012 ROKU

SPIS TREŚCI

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej 4

2 Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 4

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta 5

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 6

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta 6

4.1.1 Emisja nowych serii obligacji oraz nabycie w celu umorzenia obligacji dotychczas wyemitowanych 6
4.1.2 Nowe przedsięwzięcie deweloperskie. 7
4.1.3 Wybór biegłego rewidenta 7

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych 8

4.2.1 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 5 S.K.A. – projekt "Plac Unii" 8
4.2.2 Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze sp. z o.o. Projekt Developerski 1 S.K.A. - projekt „Rezydencja Foksal" 10
4.2.3 Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. – projekt "Koneser" 11
4.2.4 Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. – projekt „Małe Błonia" 11
4.2.5 Realty 4 Management sp. z o.o. Juvenes Development 1 sp. k. – projekt "Nowy Sezam". 11

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A. 12

6 Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe 12

7 Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego 12

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta 14

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych 14

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy 14

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych 14

12 Opis organizacji Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A., ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji 14

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej 17

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz 17

15 Istotni akcjonariusze 17

16 Wartość wynagrodzeń należnych i wypłaconych dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 18

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta 18

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe 19

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi 19

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną 19

21 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta i Grupę Kapitałową 19

22 Wskazanie zdarzeń w działalności Emitenta, które nastąpiły w okresie od 1 lipca 2012 roku do dnia przekazania raportu półrocznego 19

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie kolejnego półrocza. 20

1 Zasady sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

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

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.

g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

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

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

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

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

4.1 Zdarzenia dotyczące Emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Nowe przedsięwzięcie deweloperskie.

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

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

4.1.3 Wybór biegłego rewidenta

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

4.2 Zdarzenia dotyczące poszczególnych spółek celowych

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

4.2.1.1 Zawarcie istotnych umów najmu w projekcie „Plac Unii"

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

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

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

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

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

4.2.1.3 Pozyskanie i uruchomienie finansowania projektu „Plac Unii"

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.1 Aneksy do umowy kredytu z 5 października 2007 roku.

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

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

4.2.3.2 Pozwolenie na budowę kwartału E2

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

4.2.3.3 Pozwolenie na użytkowanie kwartału A

Dnia 4 czerwca 2012 roku stała się ostateczna decyzja z dnia 31 maja 2012 roku, udzielająca PD6 pozwolenia na użytkowanie trzykondygnacyjnego budynku biurowego o kubaturze 7.885,86 m^3 położonego na terenie nieruchomości przy ul. Ząbkowskiej 27/31.

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

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

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

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

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.

c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

e) Ryzyko nie pozyskania, nie przedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.

f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu

g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.

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

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

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja, wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

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

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

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

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta i jego Grupy Kapitałowej

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

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2012 r.

15 Istotni akcjonariusze

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

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

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

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

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

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

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

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

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

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

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

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

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

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

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

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

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

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

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

W okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku nie nastąpiły żadne zdarzenia mogące mieć istotny wpływ na działalność Emitenta.
Jedynie z uwagi na harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Nowy Sezam" Zarząd uznaje za zasadne wskazać, iż od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji "Nowy Sezam", wniesiona została skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W ocenie Zarządu nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. Skarga nie ma także obecnie negatywnego wpływu na realizację i harmonogram przedsięwzięcia, którego dotyczy.

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

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

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

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

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

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

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Elbląska 15/17
01 – 747 Warszawa
tel. +48 (22) 560 76 50
fax. +48 (22) 560 76 63
audit@pkfaudyt.pl
www.pkfaudyt.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Development NFI S.A.

z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji majątkowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 roku, skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku oraz dane objaśniające.

Zarząd BBI Development NFI S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34") jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki".

Zgodnie ze standardami stanowiącymi podstawę przeglądu, nasze procedury obejmują wykorzystanie informacji uzyskanych przede wszystkim od kierownictwa jak również osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość BBI Development NFI S.A., wgląd w księgi rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu

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

istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. na dzień 30 czerwca 2012 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku zgodnie z wymogami MSR 34 jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Z. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
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, 31 sierpnia 2012 r.

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



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BBI Development NFI S.A.

ZA OKRES 01.01.2012 r. – 30.06.2012 r.

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

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 01 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku dla skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 01 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku dla skróconego rachunku zysków i strat, skróconego sprawozdania z całkowitych dochodów, skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz skróconego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30.06.2011 R.:

Zarząd:

Michał Skotnicki	-	Prezes Zarządu
Rafał Szczepański	-	Wiceprezes Zarządu
Piotr Litwiński	-	Członek Zarządu
Paweł Nowacki	-	Członek Zarządu
Krzysztof Tyszkiewicz	-	Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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 okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

V. BIEGLI REWIDENCI:

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

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE:

Według stanu na dzień 30.06.2012 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji w szt.	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
BB Investment SA	89.682.446	8.968	17,15%	89.682.446	17,15%
Fundusze PIONEER Pekao TFI SA	52.459.767	5.246	10,03%	52.459.767	10,03%
Fundusze Quercus TFI SA	30.377.066	3.038	5,80%	30.377.066	5,80%
Jakub Szymański	26.350.000	2.635	5,04%	26.350.000	5,04%
Razem					

VII. SPÓŁKI POWIĄZANE:

BBI Development NFI S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA. Na dzień 30.06.2012 w skład Grupy wchodzą, oprócz Funduszu, następujące spółki zależne, współzależne i stowarzyszone:

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

(*) dotyczy udziałów Grupy
(**) jednostka objęta konsolidacją proporcjonalną
(***) udział pośrednio, poprzez inne spółki należące do Grupy

VIII. 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.

Zarząd oświadcza także, że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze śródroczne jednostkowe 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 30 czerwca 2012 roku.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 13/VI/2012 z dnia 30.05.2012 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.

IX. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 sierpnia 2012 roku

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE BBI Development NFI S.A.

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat

	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
Przychody operacyjne	**4 044**	**2 730**
Przychody z działalności bieżącej	1 253	846
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	2 247	1 586
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	303	298
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	241	0
Koszty operacyjne	**4 169**	**3 362**
Amortyzacja	65	51
Zużycie materiałów i energii	109	93
Usługi obce	1 452	1 091
Podatki i opłaty	48	51
Wynagrodzenia	2 078	1 686
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	217	165
Pozostałe koszty rodzajowe	200	225
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***-125***	***-632***
Pozostałe przychody operacyjne	11	784
Pozostałe koszty operacyjne	10	514
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***-124***	***-362***
Przychody finansowe	200	145
Koszty finansowe	4 547	2 548
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-4 471***	***-2 765***
Podatek dochodowy	298	221
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-4 769***	***-2 986***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto	***-4 769***	***-2 986***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0**	**0**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
Zysk (strata) netto	***-4 769***	***-2 986***
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	***-4 769***	***-2 986***

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	stan na 30.06.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Aktywa trwałe	**202 736**	**196 390**
Rzeczowe aktywa trwałe	218	193
Wartoście niematerialne	325	327
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	199 321	193 896
Pozostałe aktywa finansowe	2 690	1 792
Aktywa obrotowe	**69 335**	**54 138**
Zapasy	0	0
Należności handlowe	1 435	1 554
Pozostałe należności	2 812	846
Pozostałe aktywa finansowe	60 491	47 921
Rozliczenia międzyokresowe	1 023	623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 574	3 194
AKTYWA RAZEM	**272 071**	**250 528**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

PASYWA	stan na 30.06.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
Kapitał własny	**184 338**	**189 107**
Kapitał zakładowy	52 308	52 308
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	143 161	143 161
Pozostałe kapitały	74 482	74 482
Niepodzielony wynik finansowy	-80 844	-75 795
Wynik finansowy bieżącego okresu	-4 769	-5 049
Zobowiązanie długoterminowe	**67 449**	**47 651**
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 500	47 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	949	651
Zobowiązania krótkoterminowe	**20 284**	**13 770**
Kredyty i pożyczki	0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	18 999	11 691
Zobowiązania handlowe	203	626
Pozostałe zobowiązania	385	427
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	600	945
Pozostałe rezerwy	97	81
PASYWA RAZEM	**272 071**	**250 528**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki

Piotr Litwiński

Paweł Nowacki

Rafał Szczepański

Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone 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
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2012 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji							0
Podział zysku netto					**-5 049**	**5 049**	0
Suma dochodów całkowitych						-4 769	-4 769
Kapitał własny na dzień 30.06.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**0**	**74 482**	**-80 844**	**-4 769**	**184 338**
sześć miesięcy zakończonych 30.06.2011 r.							
Kapitał własny na dzień 01.01.2011 r.	**52 308**	**143 269**		**105 371**	**-75 795**		**225 153**
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							0
Korekty z tyt. błędów podstawowych							0
Kapitał własny po korektach	**52 308**	**143 269**	**0**	**105 371**	**-75 795**	**0**	**225 153**
Emisja akcji							0
Koszty emisji akcji		-34					-34
Podział zysku netto					-30 889		-30 889
Suma dochodów całkowitych						-2 986	-2 986
Kapitał własny na dzień 30.06.2011 r.	**52 308**	**143 235**	**0**	**105 371**	**-106 684**	**-2 986**	**191 244**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2012 - 30.06.2012	za okres 01.01.2011 - 30.06.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:	**-14 790**	**-12 892**
Zwroty udzielonych pożyczek	26	0
Odsetki otrzymane od pożyczek	0	0
Udzielenie pożyczek i zakup wierzytelności	-10 945	-9 660
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	370
Otrzymane należności	1 104	1 052
Zwrot kaucji i wadiów	0	-32
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-2 580	-2 264
Wynajem powierzchni biurowej	-341	-265
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-676	-738
Pozostałe przepływy	-1 378	-1 355
Gotówka z działalności operacyjnej	**-14 790**	**-12 892**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-14 790**	**-12 892**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**1 847**	**8**
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	8
Inne wpływy inwestycyjne	1 847	0
Wydatki	**8 399**	**9 907**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	37	27
Wydatki na aktywa finansowe	8 362	9 880
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-6 552**	**-9 899**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**34 792**	**39 794**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Inne wpływy finansowe		0
Wydatki	**13 070**	**10 969**
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Odsetki	3 108	1 336
Inne wydatki finansowe	462	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**21 722**	**28 825**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**380**	**6 034**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**380**	**6 034**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	**3 194**	**5 845**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**3 574**	**11 879**

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa" oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Stały Komitet ds. Interpretacji (SKI), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 20121 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący sie 30 czerwca 2011 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skróconym śródrocznym 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 30 czerwca 2012 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

II. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zostały podane w złotych polskich (zł), które są walutą funkcjonalna i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej: instrumentów pochodnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej z odniesieniem wpływu na wynik finansowy, instrumentów finansowych utrzymywanych do terminu zapadalności.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2011 r. obejmującym noty, za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to sprawozdanie finansowe za 2011 rok.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

III. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2011 roku.

.

IV. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza sie istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

V. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W Spółce nie występują zjawiska sezonowości czy cykliczności działania.

VI. 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.

VII. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z MSR 34 wymaga dokonania przez Zarząd określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach i jak najlepszej wiedzy Zarządu. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają sie na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących działań i zdarzeń, rzeczywiste wyniki mogą sie różnic od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. Oceny dokonywane przez Zarząd przy zastosowani MSR 34, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, a także szacunki, obciążone znaczącym ryzykiem zmian w przyszłych latach zostały przedstawione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

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

Spółka przeprowadziła 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 Spółka nie widzi konieczności zmiany poziomu utworzonych wcześniej odpisów na utratę wartości akcji i udziałów w spółkach zależnych i współkontrolowanych.

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.

VIII. OPIS POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, PASYWA, KAPITAŁ, WYNIK FINANSOWY NETTO ORAZ PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WIELKOŚĆ LUB WYWIERANY WPŁYW

W okresie od 1 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 roku nie wystąpiły inne nietypowe transakcje, które miałyby istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie finansów.

IX. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZMIANACH WIELKOŚCI SZACUNKOWYCH

1. Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 1.01.2012 - 30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2012	**0**		**261**	**153**	**352**		**766**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***65***	***0***	***15***	***0***	***80***
- nabycia środków trwałych			65		15		80
- połączenia jednostek gospodarczych							0
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia							0
- inne							0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2012	**0**	**0**	**326**	**153**	**367**	**0**	**846**
Umorzenie na dzień 01.01.2012			**205**	**124**	**244**		**573**
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***55***	***0***	***0***	***0***	***55***
- amortyzacji			55	0	0		55
- inne							0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży							0
- inne							0
Umorzenie na dzień 30.06.2012	**0**	**0**	**260**	**124**	**244**	**0**	**628**
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2012							**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 30.06.2012	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012	**0**	**0**	**66**	**29**	**123**	**0**	**218**

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 30.06.2012 r.

Nie występują

Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów rzeczowych aktywów trwałych

Nie występują

2. Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych) oraz odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości – za okres 01.01.2012-30.06.2012 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 01.01.2012				107	264	20	18	409
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***8***	***0***	***0***	***0***	***8***
- nabycia				8			0	8
- połączenia jednostek gospodarczych								0
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- zbycia								0
- inne								0
Wartość bilansowa brutto na dzień 30.06.2012	0	0	0	115	264	20	18	417
Umorzenie na dzień 01.01.2012				62		20		82
Zwiększenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***10***	***0***	***10***
- amortyzacji						10		10
- inne								0
Zmniejszenia, z tytułu:	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
- sprzedaży								0
- inne								0
Umorzenie na dzień 30.06.2012	0	0	0	62	0	30	0	92
Odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2011								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 30.06.2012	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2012	0	0	0	53	264	-10	18	325

[1] Wytworzone we własnym zakresie,

[2] Zakupione/powstałe w wyniku połączenia jednostek gospodarczych

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości w okresie od 01.01.2012 – 30.06.2012 r.
Nie występują
Kwoty zobowiązań poczynionych na rzecz dokonanych zakupów wartości niematerialnych

3. Inwestycje w jednostkach podporządkowanych na dzień 30.06.2012 r.

Nazwa spółki	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Odpisy aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Realty 2 Management Sp. z o.o.	61	0	61	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o.	62	0	62	100,00%	100,00%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o.	50	0	50	100,00%	100,00%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	400	0	400	99,45%	99,45%	pełna
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	2 979	-2 954	25	99,97%	99,97%	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	80 912	0	80 912	99,87%	99,87%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	3 950	0	3 950	99,98%	99,98%	pełna
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	29 751	0	29 751	75,44%	75,44%	pełna
Realty 4 Management Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 299	0	5 299	99,98%	99,98%	pełna
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	26 743	0	26 743	100,00%	100,00%	pełna
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	20	0	20	100,00%	100,00%	pełna
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	2 006	0	2 006	37,80%	37,80%	proporcjonalna
Razem:	**202 275**	**-2 954**	**199 321**	**n/d**	**n/d**	

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych

Nie występują

4. Pozostałe aktywa finansowe na dzień 30.06.2012 r.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	0	0
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	2 690	1 792
Razem	**2 690**	**1 792**

Inwestycje krótkoterminowe	30.06.2012	31.12.2011
Pożyczki udzielone, w tym:	47 324	35 057
- dla Zarządu i Rady Nadzorczej	0	0
Pożyczki i należności własne - wierzytelności	13 167	12 864
Razem	**60 491**	**47 921**

5. Zmiana wartości szacunkowych oraz odpisów aktualizujących zapasy

Nie występuje

6. Zmiana wartości szacunkowych należności

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Należności krótkoterminowe	**1 435**	**1 554**
- od jednostek powiazanych	1 346	1 426
- od pozostałych jednostek	89	128
Odpisy aktualizujące	41	41
Należności krótkoterminowe brutto	**1 476**	**1 595**

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności

Nie występuje

Bieżące i przeterminowane należności handlowe na 30.06.2012 r.

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach				
			< 60 dni	*61 – 90 dni*	*91 –180 dni*	*181 – 360 dni*	*>360 dni*
Jednostki powiązane							
należności brutto	**1 346**	480	210	106	550	0	0
odpisy akualizujące	**0**						
nalezności netto	**1 346**	**480**	**210**	**106**	**550**	**0**	**0**
Jednostki pozostałe							
należności brutto	**130**	27	5	29	28	0	41
odpisy akualizujące	**41**						41
nalezności netto	**89**	**27**	**5**	**29**	**28**	**0**	**0**
Ogółem							
należności brutto	**1 476**	507	215	135	578	0	41
odpisy akualizujące	**41**	0	0	0	0	0	41
nalezności netto	**1 435**	**507**	**215**	**135**	**578**	**0**	**0**

7. Odroczony podatek dochodowy

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2012
Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	1 026	683	-1 011	698
Rezerwa na naliczone odsetki od obligacji	2 191	4 417	-3 108	3 500
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 774	0	0	1 774
Odpisy aktualizujące należności i udziały w innych jednostkach				0
Suma ujemnych różnic przejściowych	**4 991**	**5 100**	**-4 119**	**5 972**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	**948**	**969**	**-783**	**1 135**

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2011	zwiększenia	zmniejszenia	30.06.2012
Przeszacowanie aktywów finansowych utrzymywanych do okresu zapadalności	3 632	303		3 935
Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	4 786	2 246		7 032
Suma dodatnich różnic przejściowych	**8 418**	**2 549**	**0**	**10 967**
stawka podatkowa	**19%**	**19%**	**19%**	**19%**
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:	**1 599**	**484**	**0**	**2 084**

Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 135	948
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	2 084	1 599
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana	0	0
Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**-949**	**-651**

8. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

	30.06.2012	31.12.2011
Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	0	0
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	0	0
Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	0	0
Rezerwy na pozostałe świadczenia	600	945
Razem, w tym:	**600**	**945**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	600	360

Zmiana stanu rezerw na świadczenia pracownicze

	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	Rezerwy na nagrody jubileuszowe	Rezerwy na urlopy wypoczynkowe	Rezerwy na pozostałe świadczenia pracownicze
Stan na 01.01.2011				**716**
Utworzenie rezerwy				360
Koszty wypłaconych świadczeń				714
Rozwiązanie rezerwy				2
Stan na 30.06.2011, w tym:	**0**	**0**	**0**	**360**
- długoterminowe				
- krótkoterminowe				360

9. Pozostałe rezerwy

	31.12.2011	31.12.2011
Rezerwa na przegląd / audyt	82	66
Pozostałe rezerwy	15	15
Razem, w tym:	**97**	**81**
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	97	81

Zmiana stanu rezerw

Wyszczególnienie	Rezerwy na naprawy gwarancyjne oraz zwroty	Rezerwa restrukturyzacyjna	Inne rezerwy	Ogółem
Stan na 01.01.2012			**81**	**81**
Utworzenie rezerwy			82	82
Wykorzystane			66	66
Reklasyfikacja			0	0
Stan na 30.06.2012, w tym:	**0**	**0**	**97**	**97**
- długoterminowe				0
- krótkoterminowe			64	64

X. SEGMENTY OPERACYJNE

Analiza dotycząca segmentów operacyjnych została zamieszczona w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 roku.

XI. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

1. Emisja dłużnych papierów wartościowych

Rodzaj emisji/seria	30.06.2012	31.12.2011
Obligacje 1-roczne	0	0
Obligacje 2-letnie	8 812	18 692
Obligacje 3-letnie	76 687	39 999
Razem zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	**85 499**	**58 691**
- długoterminowe	66 500	47 000
- krótkoterminowe	18 999	11 691

Rodzaj papierów wartościowych na 30.06.2012 r.

Typ transakcji	Kwota nominalna	Data nabycia	Data wykupu
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2010	7 000	2010-02-23	2013-02-23
Obligacje dwuletnie, emisja z lutego 2011	8 500	2011-02-23	2013-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2011	31 500	2011-02-23	2014-02-21
Obligacje trzyletnie, emisja ze stycznia 2012	21 450	2011-01-13	2015-02-22
Obligacje trzyletnie, emisja z lutego 2012	13 550	2011-02-23	2015-02-22

2. Emisja kapitałowych papierów wartościowych

Nie wystąpiła

Zmiana stanu kapitału zakładowego

Nie występują

XII. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Nie występuje.

XIII. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podmiot powiązany	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych		Zakupy od podmiotów powiązanych		Należności od podmiotów powiązanych		w tym przeterminowane		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		w tym zaległe, po upływie terminu płatności	
	30.06		30.06		30.06		30.06		30.06		30.06	
Znaczący inwestor	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
BBI Investment SA			18	18					4	4	0	4
Jednostki zależne:												
Realty Management Sp. z o.o.	0	0			0	0	0	0				
Realty 2 Management Sp. z o.o.	6	5			0	0	0	0				
Realty 3 Management Sp. z o.o.	6	5			0	0	0	0				
Realty 4 Management Sp. z o.o.	6	5			0	0	0	0				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	85	143			89	5	67	5	16		16	
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	6	6			0	0	0	0				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	68	61			37	0	0	0				
R3M Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	282	189			189	49	6	49				
R4M Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	16	0			16	0	10	0				
RM Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 SKA	0	0			0	0	0	0				
RM Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 SKA	0	0			0	0	0	0				
R2M Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	106	81			51	0	0	0				
R4M Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	59	8			67	2	35	2				
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	51	51	12		329	9	0	9	15		0	
Juvenes Serwis Sp. z o.o.	15	5			222	0		0				
Wspólne przedsięwzięcia w których jednostka dominująca jest wspólnikiem												
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	104	103			53	0	0	0				
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	3	3			0	0	0	0				
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	3	3			0	0	0	0				
Nowy Plac Unii SA	378	132			288	0	192	0				

Użyte skróty w nazwach podmiotów powiązanych oznaczają:

R2M Sp. z o.o. – Realty2 Management Sp.z o.o.

R3M Sp. z o.o. – Realty 3 Management Sp.z o.o.

R4M Sp. z o.o. – Realty 4 Management Sp.z o.o.

W prezentowanym okresie nie wystąpiły transakcje z udziałem Zarządu ani z pozostałymi członkami kadry kierowniczej.

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

Nie wystąpiły.

Inne transakcje z udziałem członków Rady Nadzorczej

Nie wystąpiły.

XIV. NIESPŁACONE POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMOWY POŻYCZKOWEJ, W SPRAWACH KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH ANI PRZED DNIEM BILANSOWYM ANI W TYM DNIU

Nie występują.

XV. ZMIANA ZOBOWIĄZAŃ WARUNKOWYCH LUB AKTYWÓW WARUNKOWYCH, KTÓRE NASTĄPIŁY OD CZASU ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Poręczenie spłaty kredytu	34 740	37 141
Razem zobowiązania warunkowe	**34 740**	**37 141**

Aktywa warunkowe nie występują

XVI. ZMIANY W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ DOKONANE W CIĄGU PÓŁROCZA

Nie występują

XVII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU SPRAW SĄDOWYCH

Nie dotyczy.

XVIII. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

W ocenie Spółki nie wystąpiły żadne zdarzenia po dacie bilansu które byłyby istotne i wymagały prezentacji w niniejszym sprawozdaniu.

Warszawa, 31 sierpnia 2012r.

Podpisy Członków Zarządu:

Michał Skotnicki Piotr Litwiński Paweł Nowacki Rafał Szczepański Krzysztof Tyszkiewicz

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

WARSZAWA, 31 SIERPNIA 2012 ROKU

SPIS TREŚCI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Struktura kapitału zakładowego Emitenta

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

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.

g) 62.769.400 (sześćdziesiąt dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta) akcji zwykłych na okaziciela serii J od numeru 00.000.001 do numeru 62.769.400 o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 523.078.250 (pięćset dwadzieścia trzy miliony siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt).
Kapitał zakładowy pokryty jest wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi. Kapitał zakładowy został opłacony w całości.

4 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta

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

4.1 Wybór biegłego rewidenta

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

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

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

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

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

W dniu 23 lutego 2012 roku Emitent dokonał ponownie emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej 13.550 tys. zł. Obligacje zostały zaoferowane w trybie emisji niepublicznej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Cel emisyjny to finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym refinansowanie zapadających obligacji oraz realizacja wybranych projektów deweloperskich. Obligacje wyemitowane są kuponowe, zdematerializowane, na okaziciela. Łączna liczba obligacji to 1.355 o łącznej wartości nominalnej 13.550 tys. zł, równej łącznej cenie emisyjnej. Obligacje zostaną wykupione w dniu 23 lutego 2015 roku. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone wg stawki WIBOR 6M powiększonej o marżę dla inwestora, osobno dla każdego półrocznego okresu odsetkowego. Pierwszy termin wypłaty oprocentowania ustalony został na 23 sierpnia 2012 roku. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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

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

4.3 Nowe przedsięwzięcie deweloperskie.

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

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

5 Polityka inwestycyjna BBI Development S.A.

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

a) Koncentracja projektach atrakcyjnych ekonomicznie lecz złożonych proceduralnie oraz wymagających dodatkowego know – how w zakresie prac administracyjno przygotowawczych, w szczególności w najlepszych lokalizacjach warszawskich - optymalne wykorzystanie lokalnych kompetencji,
b) Projekty biurowe, handlowe, mieszkaniowe (z przeważeniem w kierunku projektów biurowo-handlowych), jak również przedsięwzięcia łączące powyższe funkcje w rozmaitych proporcjach,
c) Projekty eksponowane i wrażliwe medialnie, często bez decyzji o warunkach zabudowy lub planów miejscowych,
d) Dzięki koncentracji na projektach „trudnych" możliwość uzyskania niższej ceny nabycia i / lub uniknięcie konkurencji, oraz możliwość wykorzystania posiadanych kompetencji w zakresie skutecznego przeprowadzania trudnych projektów dla osiągnięcia wyższej stopy zwrotu z inwestycji,
e) Potwierdzona zdolność pozyskiwania wyjątkowo atrakcyjnych projektów - w tym tworzenia wspólnych przedsięwzięć - dzięki doświadczeniu, reputacji, i relacji na rynku warszawskim,

f) Połączenie kompetencji architektonicznych i finansowych – tworzenie przedsięwzięć efektywnych ekonomicznie i optymalnych pod względem projektowym,
g) Dalszy rozwój potencjału kadry zarządzającej i personelu pozyskanego w wyniku przejęcia spółki Juvenes do generowania przychodów z zewnętrznych źródeł.

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

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

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

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

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

a) Ryzyko związane z postępowaniami administracyjnymi – prowadzenie działalności deweloperskiej uzależnione jest od szeregu decyzji i zezwoleń administracyjnych, budowlanych, których uzyskanie może się wiązać ze znacznymi opóźnieniami w realizacji inwestycji. Emitent ogranicza powyższe ryzyko spółki celowej poprzez zachowanie najwyższej staranności w ramach poszczególnych postępowań administracyjnych, dobór kompetentnych i doświadczonych partnerów biznesowych, stały nadzór nad procesami organizacyjnymi.
b) Ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia przez spółki celowe lub upadłości – spółki celowe Emitenta, wskutek np. problemów z zarządzaniem realizowanymi przedsięwzięciami lub wskutek zdarzeń od nich niezależnych mogą np. nie być w stanie zakończyć realizowanych inwestycji lub koszty inwestycji mogą znacząco wzrosnąć. W efekcie spółka celowa może nie być w stanie w pełni wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec wierzycieli lub w skrajnym przypadku może ogłosić upadłość, wskutek czego Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nią środków. W celu zminimalizowania tego ryzyka, Emitent dokonuje analizy wykonalności każdego z podejmowanych przedsięwzięć i na bieżąco monitoruje postęp prac i koszty każdego przedsięwzięcia.
c) Ryzyko związane z udzielonymi pożyczkami, poręczeniami - Emitent finansuje projekty deweloperskie m.in. poprzez udzielanie pożyczek spółkom celowym bądź też za pomocą kredytów zaciąganych bezpośrednio przez te spółki. Spłata takich pożyczek bądź kredytów jest uzależniona od kondycji finansowej spółek celowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Konsekwencją ewentualnych opóźnień w harmonogramie realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich może być niemożność spłaty pożyczki na rzecz Emitenta bądź też niemożność spłaty kredytu przez spółkę celową (a w przypadku poręczenia go przez Emitenta – realizacja poręczonego zobowiązania). W takiej sytuacji Emitent będzie musiał się liczyć z brakiem terminowej spłaty pożyczki bądź z spłatą długu wynikającego z kredytu. W celu ograniczenie ryzyka związanego z realizowanymi

projektami, Emitent wspiera i monitoruje działania spółek celowych prowadzące do realizowania założonego harmonogramu projektów.

d) Ryzyko płynności - Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta. Emitent poprzez wpływ wywierany na spółki celowe minimalizuje ryzyko płynności, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.
e) Ryzyko nie pozyskania, nie przedłużenia lub zażądania wcześniejszej spłaty kredytu – finansowanie spółek celowych Emitenta odbywa się najczęściej poprzez finansowanie bankowe. W przypadku – w szczególności - niekorzystnej sytuacji na rynku finansowym lub niekorzystnej oceny danego przedsięwzięcia przez instytucje finansowe mogą wystąpić trudności z pozyskaniem finansowania niezbędnego do uruchomienia przedsięwzięcia, bądź też trudności z przesunięciem terminu spłaty kredytu (w przypadku gdy Emitent będzie zabiegał o takie przesunięcie). Może także wystąpić żądanie banku wcześniejszej spłaty kredytu, w przypadku nie wywiązywania się Emitenta lub spółki celowej z obowiązków określonych umową kredytową. Ewentualne wystąpienie powyższych sytuacji mogłoby zmusić Emitenta lub spółkę celową do wcześniejszej sprzedaży całości lub części nieruchomości bądź do wstrzymania realizacji projektu, co odbiłoby się negatywnie na efektywności finansowej danego przedsięwzięcia. W celu uniknięcia takich sytuacji, Emitent i spółki celowe będą zachowywać bezpieczną strukturę kapitałową i zarządzać bieżącą płynnością finansową, jak również prowadzić aktywny monitoring rynku instytucji finansowych. Prognozowanie przyszłych przepływów pieniężnych, poprzez monitoring spływu należności i projekcje kosztów, będzie procesem ciągłym.
f) Ryzyko stopy procentowej - zmienność rynkowych stóp procentowych może mieć wpływ na koszt obsługi zadłużenia przez spółki celowe. Ewentualny wzrost stóp procentowych obniży efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć i wpłynie na obniżenie wyniku finansowego. Niepożądane konsekwencje wzrostu stóp procentowych można ograniczyć poprzez efektywne zarządzanie strukturą zadłużenia, dobierając - w zależności od rozwoju sytuacji - instrumenty dłużne o stałym lub zmiennym oprocentowaniu
g) Ryzyko niepozyskania nabywców zakończonego przedsięwzięcia deweloperskiego – sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku np. wystąpienia wad prawnych nieruchomości, nietrafionej lokalizacji, pogorszenia się sytuacji rynkowej. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Emitent może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na efektywność finansową realizowanych przedsięwzięć Emitenta. W celu uniknięcia tego ryzyka, Emitent dochowuje należytej staranności, badając stan prawny nieruchomości przed ich kupnem.
h) Ryzyko wyceny - nieruchomości wymagają wyceny zarówno na etapie zakupu, jak sprzedaży. Ewentualny błąd wyceny może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej. Takie zdarzenia mogłyby mieć negatywny wpływ na efektywność finansową realizowanych przez Emitenta przedsięwzięć. Emitent i spółki celowe będą zachowywać szczególną staranność w szacowaniu wartości nieruchomości.

8 Sezonowość lub cykliczność działalności Emitenta

Działalność Emitenta nie charakteryzuje się sezonowością lub cyklicznością.

9 Emisja wykup i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Emitent dokonał emisji obligacji oraz nabył obligacje własne w celu umorzenia. Szczegóły zostały opisane w pkt. 4.2. powyżej.

10 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

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

11 Informacje dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie od 1 stycznia 2012 do 30 czerwca 2012 nie nastąpiły istotne zmiany dotyczące zobowiązań warunkowych.

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

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

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

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

- Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,87 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 4 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 7 S.K.A. w Warszawie – stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna od Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 99,98 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Realty 2 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 10 S.K.A. w Warszawie - stosunek dominacji Emitenta wynika z tego, że jedynym komplementariuszem tejże spółki jest spółka zależna Emitenta. Emitent posiada ponadto bezpośredni 75,44 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki.
- Juvenes-Projekt sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 %-owy udział w kapitale zakładowym spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.
- Juvenes-Serwis sp. z o.o. w Warszawie – stosunek dominacji wynika z tego, że Emitent posiada 100 % udział w kapitale zakładowym tej spółki i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

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

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

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

Strukturę Grupy oraz udział Emitenta w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 31 grudnia 2011 oraz na 30 czerwca 2012 obrazuje poniższa tabela:

Nazwa Spółki	Siedziba	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 30.06.2012	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na 31.12.2011
Realty 2 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3	Warszawa	100%	100%
Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	Warszawa	100%	100%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5	Warszawa	99,8004%	99,8004%
Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6	Warszawa	99,8691%	99,8605%

Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7	Warszawa	100%	100%
Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski	Warszawa	75,4386%	75,4386%
Realty 4 Management Sp.z o.o. Juvenes Development 1	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Juvenes-Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	100%	100%
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	Warszawa	37,8004%	37,8004%
Nowy Plac Unii SA	Warszawa	35,0911%	35,0911%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o.	Warszawa	34,9500%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK	Warszawa	2,3923%	2,3922%

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

13 Skutki zmian w strukturze Emitenta

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

14 Stanowisko Zarządu co do prognoz

Emitent nie publikował prognoz na rok 2012 r.

15 Istotni akcjonariusze

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

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

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

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

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

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

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

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

17 Akcje Emitenta w posiadaniu członków organów Emitenta

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

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

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

18 Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe

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

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

19 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

20 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Emitenta

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

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

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

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

W okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 sierpnia 2012 roku nie nastąpiły żadne zdarzenia mogące mieć istotny wpływ na działalność Emitenta.
Jedynie z uwagi na harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego „Nowy Sezam" Zarząd uznaje za zasadne wskazać, iż od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku, dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji "Nowy Sezam", wniesiona została skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W ocenie Zarządu nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. Skarga nie ma także obecnie negatywnego wpływu na realizację i harmonogram przedsięwzięcia, którego dotyczy.

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

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

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

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

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

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

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2012 roku

.....	.....	.....
Michał Skotnicki Prezes Zarządu	Rafał Szczepański Wiceprezes Zarządu	Piotr Litwiński Członek Zarządu
.....		.....
Paweł Nowacki Członek Zarządu		Krzysztof Tyszkiewicz Członek Zarządu

PKF

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

BBI Development NFI S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Elbląska 15/17
01 – 747 Warszawa
tel. +48 (22) 560 76 50
fax. +48 (22) 560 76 63
audit@pkfaudyt.pl
www.pkfaudyt.pl

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej BBI Develoment NFI S.A.

z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego BBI Development NFI S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Emilii Plater 28, na które składa się: skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji majątkowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 roku, skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku oraz dane objaśniające.

Zarząd BBI Development NFI S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34") jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie wniosku na temat tego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki".

Zgodnie ze standardami stanowiącymi podstawę przeglądu, nasze procedury obejmują wykorzystanie informacji uzyskanych przede wszystkim od kierownictwa jak również osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość BBI Development NFI S.A., wgląd w księgi rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu

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

istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz nie przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej BBI Development NFI S.A. na dzień 30 czerwca 2012 roku, jej wyniku finansowego, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku zgodnie z wymogami MSR 34 jak również wymogami odnoszącymi się do emitentów papierów wartościowych dopuszczonych lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych.

Zb. Telega

Zbigniew Telega
Biegły rewident nr 10935

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
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, 31 sierpnia 2012 r.

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