☐ skorygowany

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport kwartalny QSr 3 / 2012

kwartał / rok

(zgodnie z § 82 ust. 2 i § 83 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. – Dz. U. Nr 33, poz. 259, z późn. zm.)

dla narodowych funduszy inwestycyjnych

za 3 kwartał roku obrotowego 2012 obejmujący okres od 2012-01-01 do 2012-09-30

zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR/MSSF

w walucie zł

data przekazania: 2012-11-14

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA
(pełna nazwa emitenta)

BBI DEVELOPMENT NFI (skrócona nazwa emitenta)

Budownictwo (bud) (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie / branża)

00-688 (kod pocztowy)

Warszawa (miejscowość)

Emilii Plater (ulica)

28 (numer)

630 33 88 (telefon)

630 33 90 (fax)

fundusz@bbidevelopment.pl (e-mail)

www.bbidevelopment.pl (www)

526-10-22-256 (NIP)

010956222 (REGON)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2011 okres od 2011-01-01 do 2011-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2012-01-01 do 2012-09-30	3 kwartał(y) narastająco / 2012 okres od 2011-01-01 do 2011-09-30
I. Przychody operacyjne	51 959	54 258	12 387	13 426
II. Koszty operacyjne	(43 032)	(35 111)	(10 258)	(8 688)
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 927	19 147	2 128	4 738
IV. Zysk (strata) netto za okres	2 365	16 305	564	4 035
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
V. - podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,03	0,00	0,01
VI. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 693)	(27 222)	(880)	(6 736)
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(866)	(5 955)	(206)	(1 474)
VIII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 006	37 089	478	9 177
IX. Przepływy pieniężne netto	(2 553)	3 912	(609)	968
X. Aktywa, razem	540 008	494 936	131 267	112 058
XI. Aktywa obrotowe	284 289	295 545	69 106	66 914
XII. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 469	13 022	2 545	2 948
XIII. Kapitał własny, razem	262 856	261 122	63 896	59 120
XIV. Zobowiązania, razem	277 152	233 814	67 371	52 937
XV. Zobowiązania długoterminowe	133 279	85 453	32 398	19 347
XVI. Zobowiązania krótkoterminowe	143 873	148 361	34 973	33 590
XVII. Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
XVIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,50	0,12	0,11

Wybrane dane finansowe zaprezentowane powyżej dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Pozycje dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostały zaprezentowane narastająco na koniec 3 kwartału 2012 oraz na koniec 3 kwartału 2011 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1948 i 4,0413 zł/EUR, wyliczonym jako średnia arytmetyczna średnich kursów

ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca prezentowanego okresu. Poszczególne pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) zostały zaprezentowane na dzień 30 września 2012 i 31 grudnia 2011 i zostały przeliczone po kursie wynoszącym odpowiednio 4,1138 i 4,4168 zł/EUR tj. wg kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy.

W przypadku prezentowania wybranych danych finansowych z kwartalnej informacji finansowej 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 bieżącego kwartału i 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
Sprawozdanie finansowe Grupy BBID 30_09_2012.pdf	Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy BBID na 30.12.2012
Komentarz_q3 _2012.pdf	Komentarz Zarządu do sprawozdania finansowego na 30.09.2012

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2012-11-14	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2012-11-14	Rafał Szczepański	Wiceprezes Zarządu	
2012-11-14	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2012-11-14	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2012-11-14	Krzysztof Tyszkiewicz	Członek Zarządu	
2012-11-14	Marcin Rzeszutkowski	Główny Księgowy	



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ BBI Development NFI SA

NA 30 WRZEŚNIA 2012 roku

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, czyli BBI Development NFI SA i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 września 2012 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz za okres od 1 stycznia 2011 roku do 30 września 2011 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

IV. Skład organów jednostki dominującej według stanu na dzień 30.09.2012 r.:

Zarząd:

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

V. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2012 roku.

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2012 roku

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	w tys zł		w tys EUR	
Przychody operacyjne	51 959	54 258	12 387	13 426
Koszty operacyjne	(43 032)	(35 111)	(10 258)	(8 688)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 927	19 147	2 128	4 738
Zysk (strata) netto za okres	2 365	16 305	564	4 035
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,03	0,00	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 693)	(27 222)	(880)	(6 736)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(866)	(5 955)	(206)	(1 474)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 006	37 089	478	9 177
Przepływy pieniężne netto	(2 553)	3 912	(609)	968

	stan na 30.09.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.	stan na 30.09.2012 r.	stan na 31.12.2011 r.
	w tys zł		w tys EUR	
Aktywa, razem	540 008	494 936	131 267	112 058
Aktywa obrotowe	284 289	295 545	69 106	66 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 469	13 022	2 545	2 948
Kapitał własny, razem	262 856	261 122	63 896	59 120
Zobowiązania, razem	277 152	233 814	67 371	52 937
Zobowiązania długoterminowe	133 279	85 453	32 398	19 347
Zobowiązania krótkoterminowe	143 873	148 361	34 973	33 590
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,50	0,12	0,11

Śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody operacyjne	**15 756**	**51 959**	**7 823**	**54 258**
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	350	1 074	331	860
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	143	428	143	426
Przychody z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-1 799	13 224	4 642	23 024
Przychody ze sprzedaży wyrobów	11 115	12 818	2 707	29 948
Przychody ze świadczonych usług	5 947	24 415	0	0
Koszty operacyjne	**14 799**	**43 032**	**5 970**	**35 111**
Amortyzacja	133	264	54	160
Zużycie materiałów i energii	295	1 298	170	891
Usługi obce	5 498	25 630	1 728	4 875
Podatki i opłaty	80	244	121	230
Wynagrodzenia	1 823	5 491	1 500	4 594
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	198	651	187	547
Pozostałe koszty rodzajowe	195	1 390	240	1 005
Wartość sprzedanych wyrobów	6 577	8 064	1 970	22 809
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***957***	***8 927***	***1 853***	***19 147***
Pozostałe przychody operacyjne	10	24	1 362	3 884
Pozostałe koszty operacyjne	95	385	87	105
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***872***	***8 566***	***3 128***	***22 926***
Przychody finansowe	326	933	386	765
Koszty finansowe	1 274	3 474	700	2 186
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-76***	***6 025***	***2 814***	***21 505***
Podatek dochodowy	309	3 660	1 263	5 200
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-385***	***2 365***	***1 551***	***16 305***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	***-385***	***2 365***	***1 551***	***16 305***
Zysk (strata) przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	499
Zysk (strata) netto podmiotu dominującego	**-385**	**2 365**	**1 551**	**15 806**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	0,00	0,00	0,00	0,03
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk (strata) netto	***-385***	***2 365***	***1 551***	***16 305***
Inne całkowite dochody netto			0	0
Suma dochodów całkowitych	***-385***	***2 365***	***1 551***	***16 305***
Suma dochodów całkowitych przypisana akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	499
Suma dochodów całkowitych przypadająca na podmiot dominujący	**-385**	**2 365**	**1 551**	**15 806**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	30.09.2012	31.12.2011
	(niebadane)	
Aktywa trwałe	**255 719**	**199 391**
Rzeczowe aktywa trwałe	11 300	446
Wartości niematerialne	286	273
Wartość firmy	23 975	23 975
Nieruchomości inwestycyjne	207 022	163 888
Pozostałe aktywa finansowe	3 386	3 143
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 225	597
Pozostałe aktywa trwałe	8 525	7 069
Aktywa obrotowe	**284 289**	**295 545**
Zapasy	240 171	252 680
Należności handlowe	3 707	1 403
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	38
Pozostałe należności	6 538	5 075
Pozostałe aktywa finansowe	22 170	22 788
Rozliczenia międzyokresowe	1 234	539
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 469	13 022
AKTYWA RAZEM	**540 008**	**494 936**

PASYWA	30.09.2012	31.12.2011
	(niebadane)	
Kapitały własne	**262 856**	**261 122**
Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej	***252 247***	***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	-60 393	-75 579
Wynik finansowy bieżącego okresu	2 365	15 817
Kapitał akcjonariuszy niekontrolujących	***10 609***	***10 609***
Zobowiązania długoterminowe	**133 279**	**85 453**
Kredyty i pożyczki	28 028	47
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 500	47 119
Inne zobowiązania długoterminowe	17 250	20 089
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 351	18 035
Pozostałe rezerwy	150	163
Zobowiązania krótkoterminowe	**143 873**	**148 361**
Kredyty i pożyczki	84 594	87 057
Pozostałe zobowiązania finansowe	16 787	12 498
Zobowiązania handlowe	13 909	18 083
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	226	75
Pozostałe zobowiązania	837	1 683
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	22 711	26 149
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 055	1 155
Pozostałe rezerwy	3 754	1 661
PASYWA RAZEM	**540 008**	**494 936**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w 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
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2012								
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**
Emisja akcji						0		0
Koszt emisji akcji						0		0
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				**15 817**	**-15 817**	0	0	0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach				-11		-11		-11
Korekty wynikające ze zmian w grupie				-620		-620		-620
Suma dochodów całkowitych					2 365	2 365	0	2 365
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**114 806**	**-60 393**	**2 365**	**252 247**	**10 609**	**262 856**
Dziewięć miesiący zakończonych 30.09.2011								
Kapitał własny na dzień 01.01.2011 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		-108				-108		-108
Niepodzielony wyik netto roku ubiegłego				**10 431**	**-10 431**	0		0
Wypłata dywidendy / podział zysku w spółkach			**1 231**	**300**	**-1 531**	0		0
Korekty ze zmian wynikających w grupie				976		976	-99	877
Suma dochodów całkowitych					15 806	15 806	499	16 305
Kapitał własny na dzień 30.09.2011 r.	**52 308**	**143 161**	**104 266**	**-65 029**	**15 806**	**250 512**	**11 066**	**261 578**

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	za okres 01.01.2011 - 30.09.2012	za okres 01.01.2011 - 30.09.2011
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem		
Nakłady na projekty deweloperskie	-18 551	-31 474
Platności na rzecz kontrahentów konsorcjum	-20 157	0
Udzielone pożyczki	-3 836	-6 705
Odsetki otrzymane od pożyczek	708	200
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	4 952	2 000
Wpływy ze zwrotu VAT	7 344	3 103
Otrzymane należności, w tym wpływy ze sprzedaży mieszkań	49 623	18 992
Zwrot kaucji i wadiów	-432	-102
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodznenia	-6 068	-5 243
Wynajem powierzchni biurowej	-545	-416
Pozostałe przepływy	-15 948	-7 476
Gotówka z działalności operacyjnej	**-2 910**	**-27 121**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	-783	-101
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-3 693**	**-27 222**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**0**	**0**
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
Wydatki	**866**	**5 955**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	404	147
Wydatki na aktywa finansowe	0	2 010
Inne wydatki inwestycyjne	462	3 798
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-866**	**-5 955**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**41 278**	**60 115**
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	18 116
Kredyty i pożyczki	6 486	2 205
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	**39 272**	**23 026**
Spłaty kredytów i pożyczek	16 904	4 354
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Odsetki	12 405	9 672
Inne wydatki finansowe	463	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**2 006**	**37 089**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-2 553**	**3 912**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	**-2 553**	**3 912**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	**13 022**	**18 169**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**10 469**	**22 081**

Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat Funduszu

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Przychody operacyjne	**2 200**	**6 244**	**1 600**	**4 330**
Przychody z działalności bieżącej	666	1 919	493	1 339
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 381	3 628	954	2 540
Przychody z tytułu wyceny wierzytelności	153	456	153	451
Przychody z dywidend i udziału w zyskach	0	241	0	0
Koszty operacyjne	**1 844**	**6 013**	**1 685**	**5 047**
Amortyzacja	0	65	26	77
Zużycie materiałów i energii	59	168	40	133
Usługi obce	619	2 071	595	1 686
Podatki i opłaty	20	68	36	87
Wynagrodzenia	1 011	3 089	862	2 548
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	74	291	58	223
Pozostałe koszty rodzajowe	61	261	68	293
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	***356***	***231***	***-85***	***-717***
Pozostałe przychody operacyjne	2	13	3	787
Pozostałe koszty operacyjne	0	10	20	534
Zysk (strata) przed kosztami finansowymi	***358***	***234***	***-102***	***-464***
Przychody finansowe	-12	188	211	356
Koszty finansowe	2 432	6 979	1 541	4 089
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	***-2 086***	***-6 557***	***-1 432***	***-4 197***
Podatek dochodowy	595	893	397	618
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	***-2 681***	***-7 450***	***-1 829***	***-4 815***
Zysk (strata) z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto	***-2 681***	***-7 450***	***-1 829***	***-4 815***
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01	0,00	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01	0,00	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności kontynuowanej (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	-0,01	-0,01	0,00	-0,01
Rozwodniony za okres obrotowy	-0,01	-0,01	0,00	-0,01
Zysk (strata) netto na jedną akcję z działalności zaniechanej (w zł)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów Funduszu

	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Zysk (strata) netto	***-2 681***	***-7 450***	***-1 829***	***-4 815***
Inne całkowite dochody netto			0	0
Suma dochodów całkowitych	***-2 681***	***-7 450***	***-1 829***	***-4 815***

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej Funduszu

AKTYWA	stan na 30.09.2012 r. (niebadane)	stan na 31.12.2011 r.
Aktywa trwałe	**205 099**	**196 390**
Rzeczowe aktywa trwałe	240	193
Wartoście niematerialne	324	327
Nieruchomości inwestycyjne	182	182
Inwestycje w jednostkach podporządkowanych	201 601	193 896
Pozostałe aktywa finansowe	2 752	1 792
Aktywa obrotowe	**64 566**	**54 138**
Należności handlowe	1 410	1 554
Pozostałe należności	2 662	846
Pozostałe aktywa finansowe	57 522	47 921
Rozliczenia międzyokresowe	920	623
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 052	3 194
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**0**	**0**
AKTYWA RAZEM	**269 665**	**250 528**

PASYWA	stan na 30.09.2012 r. (niebadane)	stan na 31.12.2011 r.
Kapitał własny	**181 657**	**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	-7 450	-5 049
Zobowiązanie długoterminowe	**68 044**	**47 651**
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 500	47 000
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 544	651
Zobowiązania krótkoterminowe	**19 964**	**13 770**
Kredyty i pożyczki	2 033	0
Pozostałe zobowiązania finansowe	16 469	11 691
Zobowiązania handlowe	225	626
Pozostałe zobowiązania	350	427
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	816	945
Pozostałe rezerwy	71	81
PASYWA RAZEM	**269 665**	**250 528**

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym Funduszu

	Kapitał zakładowy	Kapitały zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny ogółem
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2012 r.						
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**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**	**74 482**	**-75 795**	**-5 049**	**189 107**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji						0
Płatność w formie akcji własnych						0
Podział zysku netto				**-5 049**	**5 049**	0
Suma dochodów całkowitych					-7 450	-7 450
Kapitał własny na dzień 30.09.2012 r.	**52 308**	**143 161**	**74 482**	**-80 844**	**-7 450**	**181 657**
dziewięć miesięcy zakończonych 30.09.2011 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**	**105 371**	**-75 795**	**0**	**225 153**
Emisja akcji						0
Koszty emisji akcji		-108				-108
Płatność w formie akcji własnych						0
Podział zysku netto				**-30 889**		-30 889
Suma dochodów całkowitych					-4 815	-4 815
Kapitał własny na dzień 30.09.2011 r.	**52 308**	**143 161**	**105 371**	**-106 684**	**-4 815**	**189 341**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Funduszu

	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012	za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2011
	(niebadane)	(niebadane)
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Razem:	**-11 223**	**-14 688**
Otrzymane należności	1 952	1 499
Odsetki otrzymane z bieżącej działalności	189	367
Uzyskane wpływy z wierzytelności	0	370
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	5 025	2 000
Odsetki otrzymane od pożyczek	713	200
Udzielenie pożyczek i zakup wierzytelności	-12 215	-12 525
Zwrot kaucji i wadiów	-28	-70
Wypłata wynagrodzeń narzutów na wynagrodzenia	-3 386	-2 994
Wynajem powierzchni biurowej	-545	-414
Audyt, doradztwo podatkowe i prawne	-807	-919
Pozostałe przepływy	-2 121	-2 202
Gotówka z działalności operacyjnej	**-11 223**	**-14 688**
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	0	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-11 223**	**-14 688**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy	**2 061**	**8**
Inne wpływy inwestycyjne	2 061	0
Wydatki	**10 842**	**12 011**
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych akywów trwałych	155	31
Wydatki na aktywa finansowe	10 687	11 980
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-8 781**	**-12 003**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy	**36 792**	**39 794**
Kredyty i pożyczki	2 000	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 792	39 794
Wydatki	**17 930**	**13 922**
Spłaty kredytów i pożyczek	0	633
Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 500	9 000
Odsetki	7 968	4 289
Inne wydatki finansowe	462	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**18 862**	**25 872**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**-1 142**	**-819**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-1 142	-819
- 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	**2 052**	**5 026**

Podsumowanie portfela inwestycyjnego Funduszu na dzień 30 września 2012 roku.

	Udziały wiodące	Udziały mniejszoś--ciowe	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe	Zagraniczne papiery wartościowe	Razem
Wartość bilansowa na początek roku obrotowego	**-**	**-**	**191 890**	**2 006**	**-**	**-**	**12 864**	**-**	**206 760**
Zwiększenia:	**-**	**-**	**9 525**	**-**	**-**	**-**	**456**	**-**	**9 981**
Nabycie			9 525	-			-	-	9 525
Koszty nabycia								-	-
Należne odsetki								-	-
Zyski z wyceny							456		456
Udział w wyniku finansowym netto									-
Korekty MSR								-	-
Zmniejszenia:	**-**	**-**	**(1 820)**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**(1 820)**
Sprzedaży/wykupu			(1 820)				-		(1 820)
Straty z wyceny							-	**-**	-
Udział w wyniku finansowym netto									-
Dywidendy								-	-
Korekty MSR								-	-
Wartość bilansowa na koniec okresu	**-**	**-**	**199 595**	**2 006**	**-**	**-**	**13 320**	**-**	**214 921**

.

Zestawienie portfela inwestycyjnego.
Zbywalność składników portfela inwestycyjnego na dzień 30 września 2012 roku.

	Z nieograniczoną zbywalnością			Z ograniczoną zbywalnością
	notowane		nienotowane	
	na giełdach	na rynkach pozagiełdowych	na rynkach regulowanych	
Udziały wiodące - nie występują				
Udziały mniejszościowe - nie występują				
Akcje i udziały w jednostkach zależnych				
wartość bilansowa				199 595
wartość wg ceny nabycia				202 520
wartość godziwa				199 595
wartość rynkowa				
Akcje i udziały w jednostkach współzależnych - nie występują				
nie występują				
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych				
wartość bilansowa				2 006
wartość wg ceny nabycia				2 006
wartość godziwa				2 006
wartość rynkowa				
Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych - nie występują				
Dłużne papiery wartościowe - nie występują				
Pozostałe (wg tytułów):				
Inne instrumenty finansowe				
wartość bilansowa				13 320
wartość wg ceny nabycia				4 438
wartość godziwa				13 320
wartość rynkowa				
Zagraniczne papiery wartościowe - nie występują				
Razem				
wartość bilansowa	-	-	-	214 921
wartość wg ceny nabycia	-	-	-	208 964
wartość rynkowa	-	-	-	-

Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2012 roku.

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Charakter powiązania	Liczba akcji, udziałów lub wartość wkładu	Wartość księgowa akcji lub udziałów	Korekta wartości księgowej akcji lub udziałów	Wartość bilansowa akcji lub udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Nieopłacona przez emitenta wartość akcji/udziałów w jednostce	Otrzymane lub należne dywidendy (inne udziały w zyskach)
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.200	61,5		61,5	100,00%	100,00%	-	-
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.200	61,5		61,5	100,00%	100,00%	-	-
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 1.000	50		50	100,00%	100,00%	-	-
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 180	180		180	99,4475%	99,4475%	-	241
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 2 950	2 950	(2 925)	25	99,9661%	99,9661%	-	-
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	zależna	liczba akcji: 9 999 800	50 042		50 042	99,7984%	99,7984%	-	-
7.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	zależna	liczba akcji: 8 339 894	83 412		83 412	99,8718%	99,8718%	-	-
8.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	zależna	liczba akcji: 439 900	3 950		3 950	99,9773%	99,9773%	-	-
9.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	zależna	2 149 900	29 751		29 751	75,4351%	75,4351%		
10.	Realty 4 Mangagement Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 5 299	5 299		5 299	99,9811%	99,9811%		
11.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 5.200	26 743		26 743	100,00%	100,00%		
12.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o.	zależna	liczba udziałów: 100	20		20	100,00%	100,00%		
13.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	współkontrolowana	liczba akcji: 232 926	2 006		2 006	37,8004%	37,8004%	-	-
Razem				**204 526**	**(2 925)**	**201 601**			**-**	**241**

wszystkie powyżej wymienione jednostki mają siedzibę w Warszawie, mają nieokreśloną wartość rynkową (brak notowań). Przedmiotem działalności wszystkich jednostek jest budownictwo i obsługa nieruchomości. Dodatkowo spółki nr 1, 2, 3 i 10 prowadzą działalność holdingową tj. występują jako komplementariusze spółek komandytowo - akcyjnych i komandytowych; nie uwzględniono transakcji podniesienia kapitału zarejestrowanych w KRS po 30 września 2012

Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2012 roku – dane ze spółek

		Aktywa				Kapitał własny						
Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Aktywa razem	Aktywa obrotowe	Należności krótkoterminowe	Zapasy	Ogółem, w tym:	Zakładowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Zapasowy	Rezerwowe	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	16	15	9	0	16	60	0	0	0	-35	-9
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	18	12	11	0	18	60	0	0	0	-34	-8
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	13	9	8	0	13	50	0	0	0	-28	-9
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	128	128	60	0	-58	181	0	10	0	0	-249
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	23	23	2	0	23	2 951	0	99	0	-3 016	-11
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	69 576	325	196	5 232	53 405	10 020	0	43 697	0	-205	-107
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	112 869	103 065	932	100 995	78 221	8 351	-900	75 155	2 500	-5 615	-1 270
8.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	4 859	630	579	0	3 604	440	0	3 510	0	0	-346
9.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	123 368	123 347	1 310	120 299	35 779	2 850	0	38 340	0	-4 412	-999
10.	Realty 3 Mangagement Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	5 384	755	110	0	4 870	5 800	-250	0	0	-483	-197
11.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	6 722	4 981	2 991	1 851	3 581	2 600	0	476	0	227	278
12.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o.	9 858	9 735	3 704	1 190	931	50	0	8	0	209	664
13.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	24 218	24 216	1 506	20 125	10 674	233	0	1 769	0	-886	9 558
Razem		**357 052**	**267 241**	**11 418**	**249 692**	**191 077**	**33 646**	**(1 150)**	**163 064**	**2 500**	**(14 278)**	**7 295**

Zestawienie portfela inwestycyjnego – akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych na dzień 30 września 2012 roku – dane ze spółek (cd)

		Rachunek zysków i strat		Zobowiązania i rezerwy		
Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przychody netto ze sprzedaży	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	Ogółem, w tym:	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
1.	Realty 2 Management Sp. z o.o.	0	-9	0	0	0
2.	Realty 3 Management Sp. z o.o.	0	-10	0	0	0
3.	Realty 4 Management Sp. z o.o.	0	-9	0	0	0
4.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 SK	1 733	-269	186	36	150
5.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 SK	0	-11	0	0	0
6.	Realty 3 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 SKA	0	-109	16 171	13 419	2 752
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 SKA	1 137	-1 643	34 648	34 431	217
8.	Realty 4 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 SKA	0	-346	1 255	1 255	0
9.	Realty 2 Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 SKA	1 724	-536	87 589	87 589	0
10.	Realty 3 Mangagement Sp. z o.o. Juvenes Development 1 SK	4	-234	514	514	0
11.	Juvenes-Projekt Sp. z o.o.	6 120	376	3 141	3 141	0
12.	JUVENES-SERWIS Sp. z o.o.	22 406	804	8 927	8 927	0
13.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA	24 988	9 550	13 544	13 544	0
Razem		**58 112**	**7 554**	**165 975**	**162 856**	**3 119**

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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

II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli po 30 września 2012 roku. Zarząd Spółki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.
Do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2012 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

III. 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 nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych oraz zobowiązań zaciągniętych lub przejętych na dzień wymiany, powiększoną o koszty bezpośrednio związane z przejęciem. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia, niezależnie od wielkości ewentualnych udziałów mniejszości. Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
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) Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane to jednostki, w których wszelkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące działalności takich jednostek wymagają jednomyślnej zgody stron współkontrolujących (na ogół wspólników). Istotą współkontroli jest istnienie

umownych ustaleń regulujących zakres zaangażowania i sposób partycypowania w korzyściach ekonomicznych poszczególnych wspólników.

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są konsolidowane metodą proporcjonalną, polegającą na zsumowaniu udziału w aktywów, zobowiązaniach, przychodach i kosztach współkontrolowanego podmiotu z odpowiadającymi im pozycjami ze sprawozdania finansowego wspólnika.

e) Spółki objęte skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 września 2012 roku obejmuje następujące jednostki wchodzące w skład Grupy:

Wyszczególnienie	Procentowy udział (*) w kapitale i głosach na	
	30.09.2012	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	99,8731%	99,8605%
Realty 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 Mangagement 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. (**),(***)	34,9515%	33,0000%
Zarządzanie Sezam Sp. z o.o. Nowy Sezam SK (**),(***)	2,5670%	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
(****) procentowy udział Grupy w przychodach i kosztach spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 SKA, zgodnie z obowiązującymi postanowieniami umowy Spółki wynosi na dzień 30 września 2012 r. 16,8162%.

IV. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

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

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba jednostki dominującej, tj. ul. Emilii Plater 28 w Warszawie.

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych, które zostały opisane w ostatnim opublikowanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, 14 listopada 2012 roku

BBI DEVELOPMENT NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCYJNY SPÓŁKA AKCYJNA

(„BBID", „EMITENT")

INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU

ZA III KWARTAŁ 2012 ROKU

ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia 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) oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w:

- ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694, z późn. zm.),
- Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1743),
- Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości nr 34.

z zastosowaniem zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego netto określonych na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt z tytułu rezerw, rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, o których mowa w ustawie o rachunkowości, oraz odpisów aktualizujących wartość składników aktywów.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2012 roku odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA.

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

1. poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały na euro według średniego kursu obowiązującego na dany dzień bilansowy, ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski i wynoszącego odpowiednio:
   - na dzień 30 września 2012 roku: 4,1138
   - na dzień 31 grudnia 2011 roku: 4,4168

2. 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 i wynoszącego odpowiednio:
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 roku: 4,1948
   - za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 roku: 4,0413

I. Opis organizacji grupy kapitałowej emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji, a w przypadku emitenta będącego jednostką dominującą, który na podstawie obowiązujących go przepisów nie ma obowiązku lub może nie sporządzać konsolidowanych sprawozdań finansowych – również wskazanie przyczyny i podstawy prawnej braku 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 (dane na dzień przekazania raportu kwartalnego):

- 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 99,45 %-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%

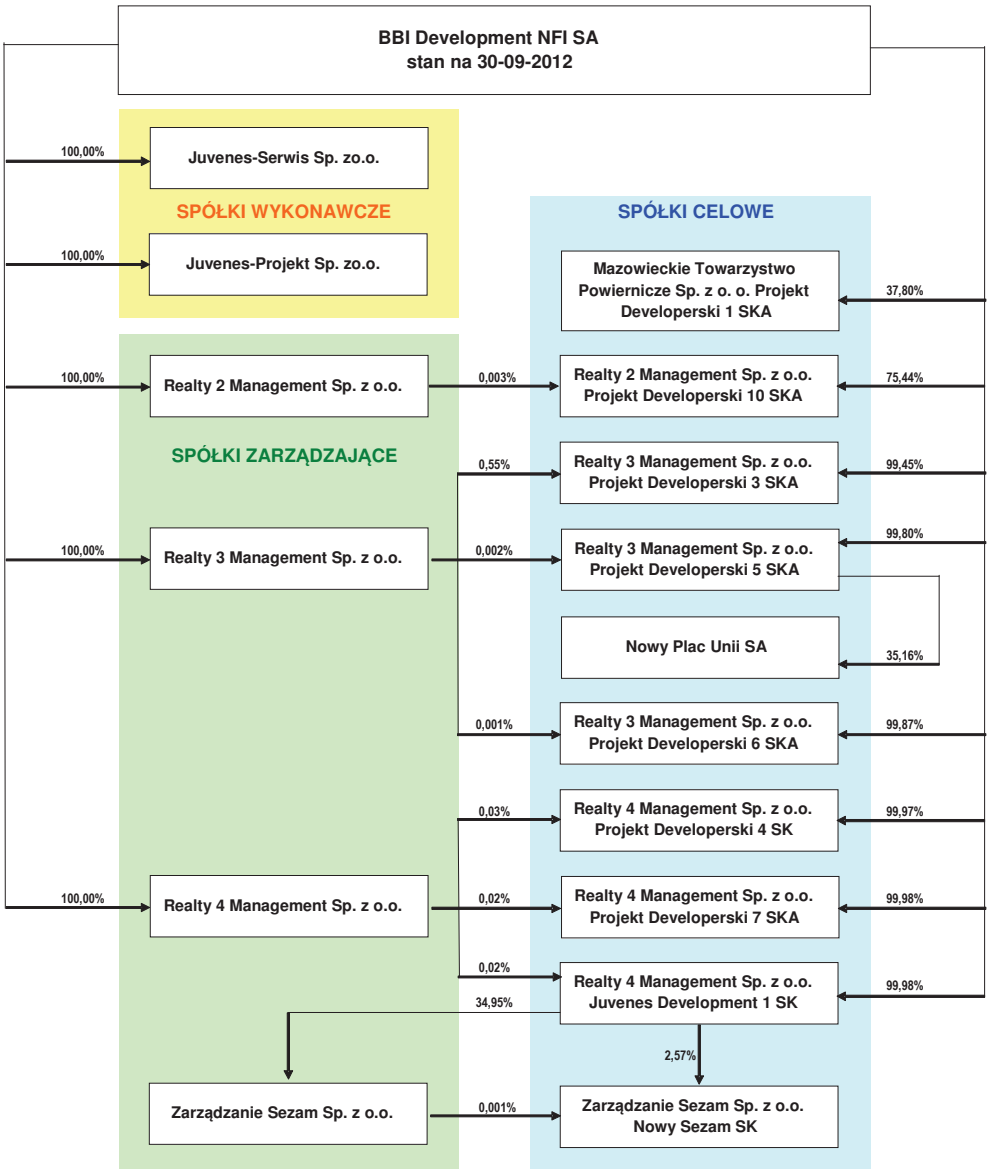
udziału w kapitale zakładowym (i taki sam udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu). Zgodnie z art. 13 MSR 27 Emitent nie traktuje spółki Nowy Plac Unii S.A. za podmiot zależny, ponieważ zgodnie z treścią umów łączących Emitenta ze współinwestorem tej inwestycji, pomimo aktualnego udziału 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 2,57 %-owy udział w kapitale i głosach w spółce Zarządzanie Sezam sp. z o.o. Nowy Sezam sp.k.

Poza opisaną powyżej Grupą Kapitałową Emitent nie należy do żadnej innej grupy kapitałowej.

Schemat graficzny Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA



II. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

Postępowanie administracyjne w sprawie decyzji dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji „Nowy Sezam"

W projekcie „Nowy Sezam" wniesiona została skarga od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 12 czerwca 2012 roku dotyczącej warunków zabudowy dla inwestycji. Skarżący (Wspólnota Mieszkaniowa Moniuszki 10 w Warszawie) wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji. Zaskarżona decyzja jest nadal wykonalna, a jej zaskarżenie nie wstrzymuje procesu inwestycyjnego, który jest prowadzony zgodnie z harmonogramem. W ocenie Zarządu wniesiona skarga jest oczywiście bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Spłata kredytu przez Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna

W dniu 11 września 2012 roku, a zatem przed terminem uzgodnionym w umowie kredytowej z dnia 18 listopada 2009 roku, spółka celowa Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo-akcyjna dokonała w całości spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie kredytu na łączną kwotę 30.000.000 zł na realizację inwestycji "Rezydencja Foksal".

Na dzień przekazania raportu kwartalnego umowa kredytu została wykonana.

Zawarcie istotnej umowy najmu powierzchni biurowej przez spółkę Nowy Plac Unii S.A., realizującą projekt Plac Unii w Warszawie.

W dniu 19 września 2012 roku spółka współkontrolowana przez Emitenta – Nowy Plac Unii S.A. w Warszawie (dalej: NPU) zawarła ze spółką Dalkia Polska S.A. („Dalkia") – jako najemcą - umowę najmu powierzchni biurowych w realizowanym przez NPU kompleksie „Plac Unii" przy ul. Puławskiej 2 w Warszawie.

Przedmiotem umowy jest najem przez Dalkia powierzchni biurowej o łącznej wielkości 5.562 m^2 wraz z powierzchnią magazynową oraz miejscami parkingowymi. 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 7 lat, począwszy od dnia przekazania najemcy pomieszczeń do korzystania. Najemcy przysługuje prawo do jednokrotnego przedłużenia okresu najmu na trzy dodatkowe lata, na zasadach przewidzianych w umowie.

Umowa przewiduje uprawnienie najemcy do żądania od NPU zapłaty kar umownych w przypadku opóźnienia NPU w przekazaniu przedmiotu najmu, w wysokości nie odbiegającej od warunków powszechnie stosowanych w tego rodzaju postanowieniach. W przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu przekroczy sześć miesięcy, wówczas najemca może odstąpić od umowy. Nadto, w razie opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu, najemca może żądać od NPU zapłaty na jego rzecz określonych w umowie kosztów, które najemca będzie ponosił w związku z koniecznością zapewnienia, przez okres opóźnienia, dla swej działalności niezbędnej powierzchni biurowej.

Najemca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, w przypadku gdy pomieszczenia przekazane najemcy posiadają wady uniemożliwiające korzystanie tych z pomieszczeń w sposób określony w umowie.
Pozostałe postanowienia umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach najmu dla obiektów o podobnym standardzie i lokalizacji.

III. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro) przedstawiające dane narastająco za wszystkie pełne kwartały danego i poprzedniego roku obrotowego, a w przypadku bilansu – na koniec bieżącego kwartału i koniec poprzedniego roku obrotowego.

Wybrane dane ze skonsolidowanego bilansu:

	w tys. zł		w tys. EUR	
	stan na 30.09.2012 r.	**stan na 31.12.2011 r.**	**stan na 30.09.2012 r.**	**stan na 31.12.2011 r.**
Aktywa, razem	540 008	494 936	131 267	112 058
Aktywa obrotowe	284 289	295 545	69 106	66 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 469	13 022	2 545	2 948
Kapitał własny, razem	262 856	261 122	63 896	59 120
Zobowiązania, razem	277 152	233 814	67 371	52 937
Zobowiązania długoterminowe	133 279	85 453	32 398	19 347
Zobowiązania krótkoterminowe	143 873	148 361	34 973	33 590
Liczba akcji (w szt.)	523 078 250	523 078 250	523 078 250	523 078 250
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,50	0,50	0,12	0,11

Wybrane dane dotyczące skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych:

	w tys. zł		w tys. EUR	
Wybrane dane z rachunku zysków i strat oraz z rachunku przepływów pieniężnych	**za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012**	**za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011**	**za okres 9 miesięcy zakończony 30.09.2012**	**za okres 3 miesięcy zakończony 30.09.2011**
Przychody z inwestycji (operacyjne)	51 959	54 258	12 387	13 426
Koszty operacyjne	(43 032)	(35 111)	(10 258)	(8 688)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	8 927	19 147	2 128	4 738
Zysk (strata) netto za okres	2 365	16 305	564	4 035
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,03	0,00	0,01
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(3 693)	(27 222)	(880)	(6 736)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(866)	(5 955)	(206)	(1 474)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 006	37 089	478	9 177
Przepływy pieniężne netto	(2 553)	3 912	(609)	968

IV. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

W trzecim kwartale 2012 roku BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie dokonywała emisji, wykupu ani też spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

V. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego nieznacznym zmianom uległ udział kapitałowy Emitenta w niektórych spółkach celowych. Zmiany te były wynikiem wniesienia przez

Emitenta nowych wkładów do spółek celowych albo zwrotem wkładów wniesionych uprzednio do tych spółek.

Udział Emitenta oraz Grupy w kapitale (majątku) poszczególnych spółek wchodzących w jej skład na dzień 30 września 2012 r. jest wykazany w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym oraz w Informacji dodatkowej do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W kwartale sprawozdawczym oraz do dnia przekazania raportu kwartalnego w obrębie Grupy Kapitałowej nie miały miejsca połączenia, przejęcia, sprzedaż, podział, restrukturyzacja oraz zaniechanie działalności jednostek wchodzących w Skład Grupy.

VI. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

W Grupie nie występuje sezonowość bądź cykliczność działalności.

VII. Informacja dotycząca wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

VIII. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

BBI Development NFI S.A. ani Grupa Kapitałowa Funduszu nie publikowała prognoz wyników.

IX. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Funduszu, stan akcjonariatu posiadającego bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ Funduszu przedstawia się w sposób następujący:

1. Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 2012 roku

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 TFI S.A.)	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

2. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2012 roku

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 TFI S.A.)	52.459.767	10,03	10,03
Fundusze QUERCUS TFI S.A.*	37.280.756	7,13%	7,13%
Fundusze Noble Funds TFI S.A**	26.594.622	5,08%	5,08%
Jakub Szymański	26.350.000	5,04%	5,04%

**w tym Quercus Parasolowy SFIO - na podstawie wykazu akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 23 października 2012 roku*
***w tym w tym Noble Funds FIO - dane na podstawie zawiadomienia z dnia 5 listopada 2012 r.*

X. Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, odrębnie dla każdej z osób.

Zgodnie z wiedzą Funduszu, na dzień przekazania raportu za III kwartał 2012 r.oraz na dzień przekazania raportu półrocznego za półrocze 2012 roku , stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	14.11.2012	31.08.2012
Osoby zarządzające		
Michał Skotnicki	7.339.634	7.339.634
Piotr Litwiński	-	-
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	3.374.525	1.395.827
Włodzimierz Głowacki	-	-
Michał Kurzyński	-	-
Ewaryst Zagajewski	-	-
Rafał Lorek	-	-
Jan Rościszewski	-	-

W dniu 20 września br. Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie od p. Pawła Turno, o dokonanej przez niego transakcji nabycia 1.489.349 sztuk akcji Funduszu po cenie 0,32 zł za akcję. Transakcja została zawarta w dniu 18 września 2012 roku, poza rynkiem regulowanym, na podstawie umowy cywilnoprawnej.
Ponadto, zgodnie z zawiadomieniem z dnia 3 października 2012 r. p. Paweł Turno, dokonał w dniu w dniu 2 października 2012 roku, w trybie transakcji sesyjnej pakietowej na GPW S.A. - transakcji nabycia 489.349 akcji Funduszu po cenie 0,34 zł za akcję.

XI. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Na dzień sporządzenia raportu za III kwartał 2012 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Funduszu lub jego jednostek zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych BBI Development NFI S.A.

XII. Informacja o zawarciu przez emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe, z wyjątkiem transakcji zawieranych przez emitenta będącego funduszem z podmiotem powiązanym, wraz ze wskazaniem ich wartości, przy czym informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne do zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.

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

XIII. Informacja o udzieleniu poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta.

W trzecim kwartale 2012 r. nie były udzielane gwarancje ani też poręczenia kredytu lub pożyczki, stanowiące co najmniej 10% kapitałów własnych.

XIV Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

W ocenie Emitenta nie istnieją żadne inne informacje, poza wskazanymi w niniejszym dokumencie oraz w raporcie za III kwartał Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA, które miałyby istotne znaczenie dla oceny sytuacji Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

XV. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

W ocenie Zarządu Emitenta do najistotniejszych czynników, jakie będą miały wpływ na osiągane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej w najbliższej perspektywie należy zaliczyć przede wszystkim:

a) Dalsze awansowanie realizacji kompleksu „Plac Unii" w Warszawie, którego uruchomienie planowane jest w 4 kwartale 2013 r.
b) Kontynuacja procesu zawierania umów przenoszących własność gotowych mieszkań w projekcie Rezydencja Foksal w Warszawie oraz w budynkach Platany I, II, III, IV i V projektu Małe Błonia w Szczecinie.
c) Rozwój działalności spółek zależnych Juvenes Projekt i Juvenes Serwis w zakresie świadczonych usług w segmencie zarządzania i wykonawstwa przedsięwzięć developerskich i prac projektowych (w tym dalsza realizacja kontraktu przy budowie chłodni magazynowo-składowej w Gdańsku).
d) Uruchomienie realizacji pierwszego etapu mieszkaniowego (loftowego) w projekcie Koneser oraz rozpoczęcie przygotowań do uruchomienia, wspólnie z inwestorem zewnętrznym, części biurowo – handlowej w powyższym przedsięwzięciu.

XVI. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Zawarcie przez spółkę celową umów kredytowych na finansowanie dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych w projekcie „Koneser" (Projekt Developerski 6)

W dniu 22 października 2012 roku zostały zawarte przez spółkę zależną od Emitenta Realty 3 Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna („Projekt Developerski 6") z Bankiem PEKAO SA z siedzibą w Warszawie („Bank") Umowy Kredytowe ("Umowy"), dotyczące finansowania dwóch pierwszych etapów mieszkaniowych (Kwartały E2 i E4) projektu „Koneser" w Warszawie.

Na mocy Umów Bank udzielił Projektowi Developerskiemu 6:

1. kredytu budowlanego do kwoty 25.385.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser" obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E2 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 000 m2
2. kredytu technicznego w kwocie 1.500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E2

oraz

1. kredytu budowlanego do kwoty 4.554.000 zł z przeznaczeniem na współfinansowanie kosztów etapu mieszkaniowego Projektu „Koneser" obejmującego realizację budynku pod nazwą Kwartał E4 o przewidywanej łącznej powierzchni użytkowej ok. 1 000 m2
2. kredytu technicznego w kwocie 500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie podatku VAT naliczonego w związku z realizacją budynku Kwartał E4

Spłata kredytów budowlanych nastąpi do dnia 30 czerwca 2015 roku. Spłata kredytów technicznych nastąpi do 31 grudnia 2014 roku. Źródłem spłaty powyższych kredytów będą przychody z tytułu sprzedaży wytworzonej powierzchni mieszkaniowej i usługowej.

Z tytułu udzielonych kredytów budowlanych i technicznych Projekt Developerski 6 zapłaci odsetki w wysokości stawki WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych + marża banku.

Na mocy Umów oraz towarzyszących im umów zawartych pomiędzy Bankiem, Projektem Developerskim 6 oraz Emitentem, a także na mocy złożonych przez Projekt Developerski 6 oświadczeń, strony ustanowiły bądź zobowiązały się do ustanowienia m.in. następujących zabezpieczeń spłat kredytów:

1. dwóch hipotek łącznych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do łącznej kwoty 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4) na prawach użytkowania wieczystego należących do Projektu Developerskiego 6 nieruchomości, na których realizowane jest przedsięwzięcie developerskie „Koneser" oraz prawach własności budynków posadowionych na tych nieruchomościach;
2. zastawów finansowych oraz zastawów rejestrowych, o najwyższym pierwszeństwie, na wszystkich rachunkach Projektu Developerskiego 6, do najwyższej sumy zabezpieczenia 53.770.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego Kwartału E2) oraz 10.108.000 zł (na zabezpieczenie kredytu budowlanego kwartału E4);
3. przelewu następujących wierzytelności: z umów ubezpieczenia dotyczących projektu developerskiego „Koneser" w szczególności ubezpieczenia nieruchomości wskazanych w pkt. 1); wierzytelności, przysługujących Projektowi Developerskiemu 6 (w tym wierzytelności przyszłych) wobec wykonawców robót budowlanych z tytułu zawartych umów o roboty budowlane wykonywanych w ramach projektu developerskiego „Koneser"; wierzytelności przysługujących (projektowi Developerskiego 6) w tym wierzytelności przyszłych) z tytułu umów dotyczących realizacji budynków Kwartał E2 i Kwartał E4, w tym umów zawieranych z nabywcami lokali w tych budynkach;
4. umowy podporządkowania, na mocy której Emitent oraz pozostali wspólnicy Projektu Developerskiego 6 dokonali podporządkowania swych wierzytelności wobec Projektu Developerskiego 6, wierzytelnościom Banku z tytułu Umów;
5. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Projekt Developerski 6;
6. umowy wsparcia, na mocy których Emitent zobowiązał do wspierania Projekt Developerski 6 w przypadku konieczności zwiększenia kosztów realizacji budynków Kwartał E2 lub Kwartał E4.
7. nieodwołalne pełnomocnictwo dla Banku do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Projektu Developerskiego 6;

Umowy nie zawierają warunków specyficznych, które odbiegałyby od postanowień powszechnie stosowanych umowach kredytowych tego rodzaju.

Zawarcie Umów wiąże się zatem z ustanowieniem na aktywach należących do Projektu Developerskiego 6 ograniczonych praw rzeczowych w postaci opisanych powyżej hipotek oraz zastawów o znaczącej wartości (stanowiących ponad 10 % kapitałów własnych Emitenta).

Podpisanie wstępnych warunków („Head of Terms") w zakresie wprowadzenia inwestora do części handlowo-biurowej projektu KONESER w Warszawie.

W dniu 31 października 2012 roku Emitent podpisał ze spółką L&W Investment Fund Ltd. z siedzibą w Nikozji (dalej: „Liebrecht & wooD") dokument określający warunki wstępne („tzw. Head of Terms), w którym strony określiły podstawowe intencje stron dotyczące możliwości przystąpienia przez Liebrecht&wooD do realizacji części handlowo – biurowej projektu KONESER o wstępnie zakładanej powierzchni wynajmu ok. 43 tys m. kw. (dalej: „Wspólne Przedsięwzięcie").

Projekt developerski KONESER, obecnie realizowany przez spółkę zależną Emitenta Realty 3 Management sp. z o.o. Projekt Developerski 6 S.K.A. (dalej: „PD6"), polega na rewitalizacji budynków poprzemysłowych oraz wybudowaniu nowych budynków na terenie byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek KONESER oraz komercjalizacji tak powstałej powierzchni handlowej, biurowej oraz mieszkaniowej (łącznie planowana powierzchnia użytkowa podlegająca komercjalizacji w całym projekcie KONESER wyniesie ok. 74 tys. m kw). Wspólne przedsięwzięcie obejmuje zatem około 58% łącznej powierzchni projektu Koneser.

Szczegółowe warunki Wspólnego Przedsięwzięcia strony określą w przedwstępnej umowie inwestycyjnej, która zostanie wynegocjowana na podstawie podpisanych warunków wstępnych. W szczególności strony wyraziły intencję:

1. powołania nowej spółki celowej dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia (dalej: „Nowa Spółka");
2. przeprowadzenia procesu badania due diligence projektu KONESER przez Liebrecht & wooD – od którego wyników uzależniona będzie decyzja stron o realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia;
3. wniesienia do Nowej Spółki części nieruchomości, na której realizowany jest obecnie projekt KONESER w części handlowo-biurowej. Reszta działek pozostanie w spółce PD6, na których realizowana będzie samodzielnie część mieszkalna (z powierzchniami handlowymi na parterach budynków), obejmująca ok. 42% powierzchni użytkowej całości projektu Koneser;
4. pozyskania finansowania dla realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia, przy czym zakłada się dofinansowanie projektu przez obie strony (w tym przez Liebrecht & wooD we wstępnie zakładanej wysokości około 51 mln złotych, która może ulec podwyższeniu), a także pozyskanie finansowania zewnętrznego (kredytu bankowego). W razie konieczności podwyższenia wkładu własnego do przedsięwzięcia (equity) niezbędne dofinansowanie projektu zapewnią obie strony.
5. ukształtowania udziału kapitałowego stron w Nowej Spółce stosownie do udzielonego jej finansowania. Wstępnie Strony zakładają udział Liebrecht & wooD w Nowej Spółce na 36,5%. Udział ten może on ulec zmianie w zależności od wnoszonego kapitału;
6. komercjalizacji powierzchni powstałej w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia, którą koordynować i nadzorować będzie spółka z grupy kapitałowej Liebrecht & wooD;
7. sprzedaży Wspólnego Przedsięwzięcia poprzez sprzedaż udziałów w Nowej Spółce inwestorowi instytucjonalnemu, przy czym sprzedaż nastąpi po komercjalizacji istotnej części powierzchni i uzyskaniu stosownych pozwoleń na użytkowanie i zasiedlenie budynków. Strony uzgodniły, iż wspomniany inwestor instytucjonalny zostanie wskazany przez Liebrecht & wooD po uprzednim ustaleniu warunków sprzedaży.

Firma Liebrecht & wooD jest jedną z największych renomowanych firm deweloperskich, z którą Emitent realizuje już pomyślnie projekt „Plac Unii". W ocenie zarządu Emitenta podpisanie powyższych warunków wstępnych, będące wynikiem dotychczasowej ścisłej współpracy, stwarza możliwości sprawnego prowadzenia oraz stabilnego finansowania kluczowej handlowo-biurowej części projektu KONESER.

Warszawa, 14 listopada2012 roku

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