

skorygowany

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Skonsolidowany raport kwartalny QSR

4 / 2007

kwartał / rok

(zgodnie z § 86 ust. 2 i § 87 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. - Dz. U. Nr 209, poz. 1744)  
dla narodowych funduszy inwestycyjnychza 4 kwartał roku obrotowego 2007 obejmujący okres od 2007-01-01 do 2007-12-31  
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

data przekazania: 2008-02-25

## BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny SA

(pełna nazwa emitenta)

## BBI DEVELOPMENT NFI

(skrótowa nazwa emitenta)

## Budownictwo (bud)

(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)

00-688

Warszawa

(kod pocztowy)

(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	
	4 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2006 okres od 2006-01-01 do 2006-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2006 okres od 2006-01-01 do 2006-12-31
dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody z inwestycji	5 474	3 946	1 449	1 012
II. Koszty operacyjne	-4 596	-2 084	-1 217	-534
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	878	1 862	232	478
IV. Zysk (strata) netto	476	6 764	126	1 735
V. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0	0,3	0	0
VI. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-138 801	2 967	-36 751	761
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	155 041	18 275	41 051	4 687
VIII. Przepływy pieniężne netto	17 394	22 054	4 605	5 656
IX. Aktywa, razem	270 107	54 046	75 407	14 107
X. Kapitał własny, razem	143 775	53 808	40 138	14 045
XI. Zobowiązania, razem	126 332	238	35 269	62
XII. Liczba akcji (w szt.)	245 735 320	114 217 660	245 735 320	114 217 660
XIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,59	0,47	0,16	0,12
dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XIV. Przychody z inwestycji	5 474	6 413	1 449	1 645
XV. Koszty operacyjne	-4 242	-2 084	-1 123	-534
XVI. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 232	4 329	326	1 110
XVII. Zysk (strata) netto	186	6 764	49	1 735
XVIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0	0,3	0	0
XIX. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-18 046	2 967	-4 778	761
XX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	118 760	18 275	31 445	4 687
XXI. Przepływy pieniężne netto	13 189	22 054	3 492	5 656
XXII. Aktywa, razem	177 623	54 046	49 588	14 107
XXIII. Kapitał własny, razem	135 180	53 808	37 739	14 045
XXIV. Zobowiązania, razem	42 443	238	11 849	62
XXV. Liczba akcji (w szt.)	245 735 320	114 217 660	245 735 320	114 217 660
XXVI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,55	0,47	0,15	0,12

Raport powinien zostać przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz agencji informacyjnej zgodnie z przepisami prawa

## ZAWARTOŚĆ RAPORTU

Plik	Opis
BBIDevelopment_Q4-2007.pdf	Raport kwartalny
KOMENTARZ_4_Q_07.pdf	Komentarz Zarządu

<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ</b>			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2008-02-25	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2008-02-25	Michał Skorupski	Członek Zarządu	
2008-02-25	Radosław Świątkowski	Członek Zarządu	
2008-02-25	Steven Foster	W imieniu i na rzecz Contract Administration Sp. z o.o.	

**SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE**  
**za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku**

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r.
Przychody z inwestycji	5 474	3 946	1 449	1 012
Koszty operacyjne	(4 596)	(2 084)	(1 217)	(534)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	878	1 862	232	478
Zysk (strata) netto za okres	476	6 764	126	1 735
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,00	0,30	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(138 801)	2 967	(36 751)	761
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	155 041	18 275	41 051	4 687
Przepływy pieniężne netto	17 394	22 054	4 605	5 656
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa, razem	270 107	54 046	75 407	14 107
Kapitał własny, razem	143 775	53 808	40 138	14 045
Zobowiązania, razem	126 332	238	35 269	62
Liczba akcji (w szt.)	245 735 320	114 217 660	245 735 320	114 217 660
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,59	0,47	0,16	0,12

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY BILANS**  
**na dzień 31 grudnia 2007 r.**

	<b>31.12.2007</b> (niebadane)	<b>31.12.2006</b> (niebadane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	684	620
Wartości niematerialne i prawne	15	29
Wartość firmy	163	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	2 005	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	708	875
	<b>3 575</b>	<b>1 524</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	196 965	722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	14 648	5 903
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	4 340
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	39 548	22 154
Pozostałe aktywa finansowe	15 232	19 351
Rozliczenia międzyokresowe	139	52
	<b>266 532</b>	<b>52 522</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>270 107</b>	<b>54 046</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu</b>		
Kapitał podstawowy	24 574	11 422
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	76 760	8 726
Kapitał zapasowy	109 455	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(75 472)	(75 459)
	<b>135 317</b>	<b>53 808</b>
<b>Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>8 458</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>143 775</b>	<b>53 808</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Pożyczki/kredyty	35 975	-
Zobowiązania z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	39 660	-
Pozostałe zobowiązania	47 333	-
	<b>122 968</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	3 257	172
Rozliczenia międzyokresowe	107	66
	<b>3 364</b>	<b>238</b>
Zobowiązania, razem	<b>126 332</b>	<b>238</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>270 107</b>	<b>54 046</b>

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku

	Za okres 3 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r. (niebadane)	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r. (niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r. (niebadane)	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2006 r. (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Przychody z innych papierów wartościowych	-	-	-	60
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2 714	5 474	30	3 886
	<u>2 714</u>	<u>5 474</u>	<u>30</u>	<u>3 946</u>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Amortyzacja	(40)	(172)	(21)	(58)
Zużycie materiałów i energii	(26)	(69)	(12)	(28)
Usługi obce	(412)	(1 511)	(284)	(890)
Podatki i opłaty	(171)	(977)	(63)	(196)
Wynagrodzenia	(615)	(1 474)	(200)	(773)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(30)	(107)	(20)	(54)
Pozostałe koszty rodzajowe	(114)	(286)	(44)	(85)
	<u>(1 408)</u>	<u>(4 596)</u>	<u>(644)</u>	<u>(2 084)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 306</b>	<b>878</b>	<b>(614)</b>	<b>1 862</b>
Pozostałe przychody operacyjne	189	555	1 148	1 230
Pozostałe koszty operacyjne	52	(38)	-	(57)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>1 547</b>	<b>1 395</b>	<b>534</b>	<b>3 035</b>
Przychody finansowe	488	1 366	225	1 128
Koszty finansowe	(787)	(2 118)	-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>1 248</b>	<b>643</b>	<b>759</b>	<b>4 163</b>
Podatek dochodowy	464	(167)	(134)	134
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 712</b>	<b>476</b>	<b>625</b>	<b>4 297</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	2 467
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>1 712</b>	<b>476</b>	<b>625</b>	<b>6 764</b>
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	1 535	323	625	6 764
Akcjonariuszom mniejszościowym	177	153	-	-
	<u>1 712</u>	<u>476</u>	<u>625</u>	<u>6 764</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy z zysku za okres	0,01	0,00	0,03	0,30
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres	0,01	0,00	0,03	0,19

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.**

**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych	Razem
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony</b>						
<b>31.12.2007 r.</b>						
Saldo na dzień 01.01.2007 r.	11 422	8 726	109 119	(75 459)	-	53 808
Zysk (strata) za okres				323	153	476
Przychody/koszty za okres ogółem				323	153	476
Emisja akcji	13 152	68 696				81 848
Koszt emisji akcji		(662)				(662)
Podział zysku roku 2006			336	(336)		-
Nabycie udziałów mniejszościowych					8 305	8 305
<b>Saldo na dzień 31.12.2007 r.</b> (niebadane)	<b>24 574</b>	<b>76 760</b>	<b>109 455</b>	<b>(75 472)</b>	<b>8 458</b>	<b>143 775</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony</b>						
<b>31.12.2006 r.</b>						
Saldo na dzień 01.01.2006 r.	2 284	-	109 119	(82 223)	-	29 180
Emisja akcji	9 138	8 726				17 864
Zysk (strata) za okres				6 764	-	6 764
Przychody/koszty za okres ogółem				6 764		6 764
<b>Saldo na dzień 31.12.2006 r.</b> (niebadane)	<b>11 422</b>	<b>8 726</b>	<b>109 119</b>	<b>(75 459)</b>	<b>-</b>	<b>53 808</b>

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.**

	<b>Za okres 12 miesiący zakończony na 31.12.2007 r. (niebadane)</b>	<b>Za okres 12 miesiący zakończony na 31.12.2006 r. (niebadane)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Wydatki na dostawy i usługi	(138 572)	-
Nabycie papierów wartościowych	(166)	(26 074)
Zbycie papierów wartościowych	3 990	36 325
Udzielone pożyczki	(1 190)	(6 650)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	6 412	8 848
Pozostałe przepływy	(9 275)	(9 482)
	<u>(138 801)</u>	<u>2 967</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(386)	(569)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	152	145
Odsetki otrzymane	1 388	1 236
	<u>1 154</u>	<u>812</u>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	81 885	18 275
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	(394)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	38 711	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	35 975	-
Odsetki zapłacone	(1 136)	-
	<u>155 041</u>	<u>18 275</u>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<u><b>17 394</b></u>	<u><b>22 054</b></u>
Środki pieniężne na początek okresu	22 154	100
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<u><b>39 548</b></u>	<u><b>22 154</b></u>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania:	759	-

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS**  
**na dzień 31 grudnia 2007 r.**

	<b>31.12.2007</b> (niebadane)	<b>31.12.2006</b> (niebadane)
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	665	620
Wartości niematerialne i prawne	15	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	708	875
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	106 704	-
Pozostałe udziały i akcje	-	85
	<b>108 092</b>	<b>1 609</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	329	722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 091	5 903
Rozliczenia międzyokresowe	139	52
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	4 340
Pozostałe aktywa finansowe	15 629	19 266
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	35 343	22 154
	<b>69 531</b>	<b>52 437</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>177 623</b>	<b>54 046</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał podstawowy	24 574	11 422
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	76 760	8 726
Kapitał zapasowy	109 455	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(75 609)	(75 459)
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>135 180</b>	<b>53 808</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiąz. z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	39 660	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 000	-
	<b>41 660</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	426	122
Pozostałe zobowiązania finansowe	250	50
Rozliczenia międzyokresowe	107	66
	<b>783</b>	<b>238</b>
Zobowiązania, razem	<b>42 443</b>	<b>238</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>177 623</b>	<b>54 046</b>



Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.12.2007 r. (niebadane)	Za okres 12 miesiące zakończony 31.12.2007 r. (niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31.12.2006 r. (niebadane)	Za okres 12 miesiące zakończony 31.12.2006 r. (niebadane)
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Przychody z innych papierów wartościowych	-	-	-	60
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2 715	5 474	30	6 353
	<u>2 715</u>	<u>5 474</u>	<u>30</u>	<u>6 413</u>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Amortyzacja	(39)	(169)	(21)	(58)
Zużycie materiałów i energii	(22)	(65)	(12)	(28)
Usługi obce	(358)	(1 412)	(284)	(890)
Podatki i opłaty	(167)	(836)	(63)	(196)
Wynagrodzenia	(507)	(1 366)	(200)	(773)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(30)	(107)	(20)	(54)
Pozostałe koszty rodzajowe	(114)	(287)	(44)	(85)
	<u>(1 237)</u>	<u>(4 242)</u>	<u>(644)</u>	<u>(2 084)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<u><b>1 478</b></u>	<u><b>1 232</b></u>	<u><b>(614)</b></u>	<u><b>4 329</b></u>
Pozostałe przychody operacyjne	80	448	1 148	1 230
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(40)	-	(57)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<u><b>1 557</b></u>	<u><b>1 640</b></u>	<u><b>534</b></u>	<u><b>5 502</b></u>
Przychody finansowe	80	830	225	1 128
Koszty finansowe	(788)	(2 117)	-	-
Podatek dochodowy	464	(167)	(134)	134
<b>Zysk (strata) netto</b>	<u><b>1 313</b></u>	<u><b>186</b></u>	<u><b>625</b></u>	<u><b>6 764</b></u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy oraz rozwodniony	<u>0,01</u>	<u>0,00</u>	<u>0,03</u>	<u>0,30</u>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Razem
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony</b>					
<b>31.12.2007 r.</b>					
Saldo na dzień 01.01.2007 r.	11 422	8 726	109 119	(75 459)	53 808
Podwyższenie kapitału	13 152	68 034			81 186
Podział zysku roku 2006			336	(336)	-
Zysk (strata) netto				186	186
<b>Saldo na dzień 31.12.2007 r.</b> (niebadane)	<b>24 574</b>	<b>76 760</b>	<b>109 455</b>	<b>(75 609)</b>	<b>135 180</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony</b>					
<b>31.12.2006 r.</b>					
Saldo na dzień 01.01.2006 r.	2 284	-	109 119	(82 223)	29 180
Podwyższenie kapitału	9 138	8 726			17 864
Zysk (strata) netto				6 764	6 764
<b>Saldo na dzień 31.12.2006 r.</b> (niebadane)	<b>11 422</b>	<b>8 726</b>	<b>109 119</b>	<b>(75 459)</b>	<b>53 808</b>

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.**

	<b>Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2007 r. (niebadane)</b>	<b>Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2006 r. (niebadane)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Wydatki na dostawy i usługi	(92 808)	-
Wpływy ze sprzedaży	74 326	-
Nabycie papierów wartościowych	-	(26 074)
Zbycie papierów wartościowych	3 990	36 325
Udzielone pożyczki	(7 040)	(6 650)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	6 762	8 848
Pozostałe przepływy	(3 276)	(9 482)
	<b>(18 046)</b>	<b>2 967</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(364)	(569)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	152	145
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(88 702)	-
Odsetki otrzymane	1 389	1 236
	<b>(87 525)</b>	<b>812</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	81 848	18 275
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	(662)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	38 711	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	12 500	-
Splata pożyczek i kredytów	(12 500)	-
Odsetki zapłacone	(1 137)	-
	<b>118 760</b>	<b>18 275</b>
	<b>13 189</b>	<b>22 054</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		
Środki pieniężne na początek okresu	22 154	100
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>35 343</b>	<b>22 154</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania:	759	-

**Podsumowanie portfela inwestycyjnego funduszu  
 na dzień 31 grudnia 2007 r.**

	Udziały wiodące	Udziały mniejszościowe	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe	Razem
<b>Wartość bilansowa na początek roku obrotowego</b>	-	-	85	-	4 341	-	18 605	23 031
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	104 614	2 005	-	-	4 111	110 730
Nabycie	-	-	104 614	2 005	-	-	-	106 619
Zyski z wyceny	-	-	-	-	-	-	4 111	4 111
<b>Zmniejszenia:</b>	-	-	-	-	(4 340)	-	(7 725)	(12 065)
Sprzedazy/wykupu	-	-	-	-	(4 340)	-	(7 725)	(12 065)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	-	-	104 699	2 005	1	-	14 991	121 696

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku  
(w tysiącach PLN)

**Zestawienie portfela inwestycyjnego**

**Zbywalność składników portfela inwestycyjnego**

**na dzień 31 grudnia 2007 r.**

	w tys. zł			
	Z nieograniczoną zbywalnością			Z ograniczoną zbywalnością
	notowane na giełdach	notowane na rynkach pozagiełdowych	nienotowane na rynkach regulowanych	
<b>Udziały wiodące</b>				
<b>Udziały mniejszościowe</b>				
<b>Akcje i udziały w jednostkach zależnych</b>				
wartość bilansowa				104 699
wartość wg ceny nabycia				104 699
wartość godziwa				104 699
wartość rynkowa				
<b>Akcje i udziały w jednostkach współzależnych</b>				
<b>Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych</b>				
wartość bilansowa				2 005
wartość wg ceny nabycia				2 005
wartość godziwa				2 005
wartość rynkowa				
<b>Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych</b>				
wartość bilansowa				1
wartość wg ceny nabycia				1
wartość godziwa				1
wartość rynkowa				
<b>Dłużne papiery wartościowe</b>				
<b>Pozostałe (wg tytułów)</b>				
<b>Inne instrumenty finansowe</b>				
wartość bilansowa				14 991
wartość wg ceny nabycia				10 655
wartość godziwa				14 991
wartość rynkowa				
<b>Zagraniczne papiery wartościowe</b>				
<b>Razem</b>				
wartość bilansowa	-	-	-	121 696
wartość wg ceny nabycia	-	-	-	117 360
wartość rynkowa	-	-	-	-

**Zestawienie portfela inwestycyjnego  
 Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych  
 na dzień 31 grudnia 2007 r.**

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot działalności	Charakter powiązania	Liczba akcji/udziałów/wartość wkładu	Wartość księgowa akcji/udziałów przed korektą	Korekta wartości księgowej akcji/udziałów	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Wartość rynkowa (dla spółek notowanych)	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 Management Sp. z o.o. Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości działalność holdingów budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba udziałów: 100 wartość wkładu w tys. zł: 4 000	58	-	58	-	100,00%	100,00%	-	-
2.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 8 999 800	45 042	-	45 042	-	99,7761%	99,7761%	-	-
3.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 3 599 894	36 010	-	36 010	-	99,7035%	99,7035%	-	-
4.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 599 900	6 005	-	6 005	-	99,9833%	99,9833%	-	-
5.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 499 900	5 003	-	5 003	-	99,98%	99,98%	-	-
6.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 899 900	8 552	-	8 552	-	99,9988%	99,9988%	-	-
<b>7.</b>	<b>Razem</b>					<b>104 699</b>	-	<b>104 699</b>	-			-	-

**Zestawienie portfela inwestycyjnego  
 Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych  
 na dzień 31 grudnia 2007 r.**

Lp.	Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przychody netto ze sprzedaży	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	Aktywa obrotowe	Należności długoterminowe	Należności krótkoterminowe	Zapasy	Aktywa razem	Kapitał własny			Zobowiązania i rezerwy			
									Zysk (strata) na działalności operacyjnej	Należności długoterminowe	Należności krótkoterminowe	Zapasy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Ogółem, w tym:
1.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	-	(11)	37	-	1	-	42	39	50	-	-	3	3	-
2.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	-	(10)	458	-	79	-	2 135	2 109	4 100	(2 000)	-	26	26	-
3.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	14	(77)	4 517	8 128	2 489	-	55 050	45 454	9 020	-	36 080	9 596	2 096	7 500
4.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 7 spółka komandytowo-akcyjna	113	74	1 753	-	878	-	68 884	36 229	3 611	-	32 495	123	17 755	14 900
5.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	-	(5)	17 579	900	60	17 500	19 127	5 998	600	-	5 400	(2)	454	12 675
6.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	-	(10)	12 426	590	62	12 250	13 471	4 996	500	-	4 500	(4)	75	8 400
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	-	(1)	52	-	2	-	8 395	8 299	900	(250)	7 650	(1)	96	-
<b>Razem</b>		<b>127</b>	<b>(40)</b>	<b>36 822</b>	<b>9 618</b>	<b>3 571</b>	<b>29 750</b>	<b>167 104</b>	<b>103 124</b>	<b>18 781</b>	<b>(2 500)</b>	<b>86 125</b>	<b>468</b>	<b>20 805</b>	<b>43 475</b>

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi BBI Development NFI S.A. oraz następujące spółki zależne:

Jednostka	Siedziba	Zakres działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale	
			31 grudnia 2007	31 grudnia 2006
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	100,00 %	100,00 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,5854 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7783 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7064 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	0 %
Nowy Plac Unii S.A.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	20 %	0 %

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupa sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe począwszy od roku 2007. Opis oraz efekt zmiany zasad rachunkowości na MSSF zaprezentowano w nocie nr 3 niniejszego Sprawozdania finansowego.

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.



Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

## **2.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), w szczególności zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 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”).

Jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określonymi przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („polskie standardy rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

## **3. Istotne zasady rachunkowości**

### **3.1. Zasady konsolidacji**

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje śródroczne sprawozdanie finansowe BBI Development NFI S.A. oraz śródroczne sprawozdania finansowe jej jednostek zależnych sporządzone każdorazowo za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy posiada ona bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje jednostki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Jednostka dominująca ma możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną danej jednostki.

### **3.2. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia

transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej.

### 3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów.

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

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

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

### 3.4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem jest Grupa i które służą do osiągania korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z tytułu ich wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie).

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

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie budowy/wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany

przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części *Rzeczowe aktywa trwałe* aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości. W przypadku przeniesienia aktywów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na ten dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat. Gdy Grupa kończy budowę lub wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w rachunku zysków i strat.

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

### 3.5. Wartości niematerialne

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

Grupa ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. Odpis amortyzacyjny składników wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania ujmuje się w rachunku zysków i strat w ciężar tej kategorii, która odpowiada funkcji danego składnika wartości niematerialnych.

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

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

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

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

#### 3.5.1 *Wartość firmy*

Wartość firmy z tytułu przejęcia jednostki gospodarczej jest początkowo ujmowana według ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości. W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części

działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

### **3.6. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

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

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

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

### **3.7. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia.

### **3.8. Zapasy**

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

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

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

Jako zapasy Grupa traktuje nieruchomości, które planuje sprzedać w krótkim okresie czasu.

### 3.9. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie:

- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pożyczki udzielone i należności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do tego czasu. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności kwalifikowane są jako aktywa długoterminowe, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych. Aktywa finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2007 roku żadne aktywa finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2006 roku: 4.340 tys. zł).

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

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

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

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

### **3.10. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

#### **3.10.1 Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu**

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

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

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

#### **3.10.2 Aktywa finansowe wykazywane według kosztu**

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

#### **3.10.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

### **3.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne.

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

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

### **3.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

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

### **3.13. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

### **3.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Zobowiązania finansowe mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) zobowiązania są częścią grupy zobowiązań finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) zobowiązania finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane. Na dzień 31 grudnia 2007 roku żadne zobowiązania finansowe nie zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (na dzień 31 grudnia 2006 roku: zero).

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

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

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego

zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

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

### 3.15. Przychody

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

#### *Sprzedż towarów i produktów*

Przychody są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towarów i produktów zostały przekazane nabywcy oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób.

#### *Świadczenie usług*

Przychody z tytułu świadczenia usług są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania ich realizacji. Procentowy stan zaawansowania realizacji usługi ustalany jest jako stosunek ilości wykonanych roboczogodzin do szacowanej liczby roboczogodzin niezbędnych do zrealizowania zlecenia.

Jeżeli wyniku kontraktu nie można wiarygodnie oszacować, wówczas przychody uzyskiwane z tytułu tego kontraktu są ujmowane tylko do wysokości poniesionych kosztów, które Grupa spodziewa się odzyskać.

#### *Odsetki*

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

### 3.16. Podatki

#### 3.16.1 *Podatek bieżący*

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

#### 3.16.2 *Podatek odroczony*

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem



sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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

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

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

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

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

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

### 3.16.3 *Podatek od towarów i usług*

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

### 3.17. **Zysk netto na akcję**

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Grupa nie prezentuje rozwodnionego zysku/straty na akcję, ponieważ nie występują rozwadniające potencjalne akcje zwykłe.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku  
(w tysiącach PLN)

**3. Sporządzenie sprawozdania wg MSSF**

**Uzgodnienia pomiędzy MSSF i poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości**

Poniższe uzgodnienia obrazują rezultat przejścia przez Fundusz z poprzednio stosowanych zasad rachunkowości (zwanymi dalej „PSR”) na MSSF. Pierwsza tabela uzgodnienia pokazuje wpływ na kapitał własny związany z przekształceniem sprawozdania zgodnie z zasadami MSSF na dzień 1 stycznia 2006 r. i 31 grudnia 2006 r.

<b>Uzgodnienie kapitałów własnych funduszu</b>	<b>01.01.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Kapitały własne według PSR	29 180	53 808
Zysk (strata) z lat ubiegłych:	-	-
Zysk (strata) roku bieżącego:	-	-
<b>Kapitały własne wg MSSF</b>	<b>29 180</b>	<b>53 808</b>

<b>Korekty bilansu funduszu na 01.01.2006</b>	<b>PSR</b>	<b>Efekt zmian zasad</b>	<b>MSSF</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	271	-	271
Wartość firmy	163	-	163
Wartości niematerialne i prawne	2	-	2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	895	(154)	741
Pozostałe udziały i akcje	3 376	-	3 376
	<b>4 707</b>	<b>(154)</b>	<b>4 553</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	7 021	-	7 021
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11 510	-	11 510
Pozostałe aktywa finansowe	12 552	-	12 552
Rozliczenia międzyokresowe	25	-	25
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	100	-	100
	<b>31 208</b>	<b>-</b>	<b>31 208</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>35 915</b>	<b>(154)</b>	<b>35 761</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 284	-	2 284
Kapitał zapasowy	109 119	-	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(82 223)	-	(82 223)
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>29 180</b>	<b>-</b>	<b>29 180</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	154	(154)	-
	<b>154</b>	<b>(154)</b>	<b>-</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 606	-	5 606
Rozliczenia międzyokresowe	975	-	975
	<b>6 581</b>	<b>-</b>	<b>6 581</b>
Zobowiązania, razem	<b>6 735</b>	<b>(154)</b>	<b>6 581</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>35 915</b>	<b>(154)</b>	<b>35 761</b>

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>Korekty bilansu funduszu na 31.12.2006</b>	<b>PSR</b>	<b>Efekt zmian zasad</b>	<b>MSSF</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	620		620
Wartości niematerialne i prawne	29		29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 412	(537)	875
Pozostałe udziały i akcje	85		85
	<u>2 146</u>	<u>(537)</u>	<u>1 609</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	722		722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 903		5 903
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 340		4 340
Pozostałe aktywa finansowe	19 266		19 266
Rozliczenia międzyokresowe	52		52
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	22 154		22 154
	<u>52 437</u>	<u>-</u>	<u>52 437</u>
<b>Aktywa, razem</b>	<b><u>54 583</u></b>	<b><u>(537)</u></b>	<b><u>54 046</u></b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	11 422		11 422
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	8 726		8 726
Kapitał zapasowy	109 119		109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(75 459)		(75 459)
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b><u>53 808</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>53 808</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	537	(537)	-
	<u>537</u>	<u>(537)</u>	<u>-</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122		122
Pozostałe zobowiązania finansowe	50		50
Rozliczenia międzyokresowe	66		66
	<u>238</u>	<u>-</u>	<u>238</u>
Zobowiązania, razem	<u>775</u>	<u>(537)</u>	<u>238</u>
<b>Pasywa, razem</b>	<b><u>54 583</u></b>	<b><u>(537)</u></b>	<b><u>54 046</u></b>

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku  
(w tysiącach PLN)

**Uzgodnienie wyniku netto funduszu za rok obrotowy kończący się 31.12.2006**

	PSR	Efekt zmian zasad	MSSF
<b>Przychody z inwestycji</b>			
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	6 376	(23)	6 353
Przychody z innych papierów wartościowych	60	-	60
	<b>6 436</b>	<b>(23)</b>	<b>6 413</b>
<b>Koszty operacyjne</b>			
	(2 084)	-	(2 084)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 352</b>	<b>(23)</b>	<b>4 329</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 230	-	1 230
Amortyzacja wartości firmy	(23)	23	-
Pozostałe koszty operacyjne	(57)	-	(57)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>5 502</b>	<b>-</b>	<b>5 502</b>
Przychody finansowe	1 128	-	1 128
Koszty finansowe	-	-	-
Podatek dochodowy	134	-	134
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 764</b>	<b>-</b>	<b>6 764</b>

**Uzgodnienie rachunku przepływów pieniężnych funduszu za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2006**

Nie wystąpiły różnice w rachunku przepływów za okres kończący się 31.12.2006 r.

## KOMENTARZ ZARZĄDU

### BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA IV KWARTAŁ 2007 ROKU

#### ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209, poz. 1744) 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.

BBI Development NFI SA sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości z dniem 1 stycznia 2007 r., na podstawie decyzji WZ Funduszu z dnia 7 grudnia 2006 r.

BBI Development NFI SA przesyła skonsolidowane raporty okresowe począwszy od raportu za I kwartał 2007 roku. Jednostkowe sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2007 odnosi się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej BBI Development NFI SA.

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym wprowadzeniu do sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2007 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień 31 grudnia 2006 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 roku zostały przeliczone na EURO według następujących zasad (odpowiednio):

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2007 roku przez Narodowy Bank Polski (3,5820 zł / EURO),
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego w 2007 roku (3,7768 zł / EURO).
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2006 roku przez Narodowy Bank Polski (3,8312 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 252/A/NBP/2006 z dnia 29.12.2006 r,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego w 2006 roku (3,8991 zł / EURO).

## I. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU ORAZ ISTOTNYCH DOKONAŃ I NIEPOWODZEŃ WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

W skład Grupy Kapitałowej Funduszu według stanu na 31.12.2007 r. wchodziły :

- BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 4 Spółka komandytowa,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo - akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo – akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka Komandytowo – Akcyjna.
- Nowy Plac Unii Spółka Akcyjna

Jednostką dominującą jest BBI Development NFI SA.

Według stanu na 31 grudnia 2007 r., spółka BBI Development NFI SA była również akcjonariuszem spółki Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna.

### • ZARZĄD BBI DEVELOPMENT NFI SA

W dniu 29 listopada 2007 roku Rada Nadzorcza powołała p. Michała Skorupskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu Funduszu ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2007 roku. Tym samym, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd BBI Development NFI SA przedstawia się następująco:

Radosław Świątkowski – Członek Zarządu.  
Piotr Litwiński – Członek Zarządu,  
Michał Skorupski – Członek Zarządu,

### • WALNE ZGROMADZENIE ORAZ EMISJA AKCJI SERII G

W dniu 23 października 2007 r. roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Funduszu, które dokonało zmian w Statucie Funduszu poprzez zamieszczenie w nim upoważnienia dla Zarządu Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego.

W NWZ uczestniczyło 18 akcjonariuszy, którym łącznie z posiadanych akcji przysługiwało 101.879.112 głosów, w tym 4 akcjonariuszy posiadających co najmniej po 5% ogólnej liczby głosów na tym Zgromadzeniu:

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w walnym zgromadzeniu	% udział w kapitale zakładowym
BB Investment Sp. z o.o.	61.770.598	60,63%	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	15,12%	6,74%
PIONEER Pekao TFI	19.096.985	18,74%	8,36%
BPH Fundusze Inwestycyjne	5.443.818	5,34%	2,38%

### Emisja akcji serii G

W dniu 12 grudnia 2007 roku Zarząd Funduszu, po zapoznaniu się z treścią uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii G, podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Cena emisyjna akcji serii G została ustalona na 1,43 zł.

W dniu 24 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA otrzymał Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 stycznia 2008 roku o rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym podwyższenia kapitału zakładowego Funduszu o kwotę 1.730.000 złotych.

Podwyższenie kapitału zostało dokonane poprzez emisję 17.300.000 zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 złoty każda, wyemitowanych w ramach kapitału docelowego. Po rejestracji podwyższenia kapitału w Krajowym Rejestrze Sądowym, kapitał zakładowy Funduszu wynosi 24.573.532 złotych i dzieli się na:

- 22.843.532 akcje zwykłe na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 złotych każda,
- 91.374.128 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 114.217.660 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,
- 17.300.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

dających prawo do 245.735.320 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

- **PODPISANIE UMÓW PRZEZ SPÓŁKI CELOWE**

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 6 Spółka komandytowo- akcyjna (Projekt Developerski 6)**

➤ W dniu 4 października 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł, jako Sprzedający, przyrzeczoną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Żąbkowskiej/Białostockiej/Markowskiej, będących przedmiotem zawartej w dniu 26 kwietnia 2007 r. przedwstępnej umowy sprzedaży. Kupującym była spółka celowa Projekt Developerski 6.

Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego działek gruntowych znajdujących się w obrębie powyższych nieruchomości oraz prawo własności położonych na tych działkach budynków, budowli i innych urządzeń. Zawarcie umowy nastąpiło w konsekwencji spełnienia warunku z umowy przedwstępnej, jakim był wpis do ksiąg wieczystych BBI Development NFI jako użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości. Cena sprzedaży wyniosła 62.000.000 zł.

➤ W dniu 5 października 2007 r. została podpisana Umowa Kredytu pomiędzy Projekt Developerski 6, a Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie (obecnie Bank Pekao SA).

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 35.840.000,00 PLN na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 30 czerwca 2009 r. Projekt Developerski 6 zobowiązał się przeznaczyć środki uzyskane z Kredytu na częściową zapłatę ceny nabycia opisanych powyżej nieruchomości.

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo - akcyjna (Projekt Developerski 8)**

➤ W dniu 4 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako Sprzedający, umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Dziwnowie. Kupującym była spółka celowa Projekt Developerski 8.

Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego gruntu, zabudowanego budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności.

Sprzedający przeniósł na Kupującego uprawnienia wynikające z wszelkich dokumentów i decyzji administracyjnych związanych z powyższą nieruchomością. Łączna cena sprzedaży wyniosła 17.500.000 zł.

➤ W dniu 6 listopada 2007 r. została zawarta Umowa o Kredyt Inwestycyjny pomiędzy spółką Projekt Developerski 8, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 12.675.000,00 PLN na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 31 października 2009 r.

Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie płatności ceny nabycia opisanej powyżej nieruchomości położonej w Dziwnowie.

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 9 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 9)**

➤ W dniu 16 października 2007 r. zawarto Umowę Kredytową pomiędzy spółką Projekt Developerski 9, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w kwocie 8.400.000,00 PLN, na okres rozpoczynający się w dniu podpisania Umowy i trwający do dnia 1 października 2009 r. Kredyt został udzielony na sfinansowanie płatności części ceny nabycia wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu, zawartej pomiędzy Funduszem a spółką Projekt Developerski 9 w dniu 28 września 2007 r.

### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 10 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 10)**

➤ W dniu 20 grudnia 2007 r. BBI Development NFI SA zawarł ze spółką Projekt Developerski 10 Umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu.

Na mocy przywołanej Umowy, Fundusz przeniósł w drodze cesji, za cenę 8.250.000 zł całość przysługujących mu wierzytelności i ciężących na nim obowiązków, wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie na rzecz spółki Projekt Developerski 10.

### **Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna (Projekt Developerski 1)**

➤ W dniu 23 października 2007 r. powołana została spółka „Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie, podmiot celowy, w ramach którego BBI Development NFI SA oraz pozostali inwestorzy będą realizowali przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/.

Kapitał zakładowy spółki Projekt Developerski 1 wyniósł 96.200 zł, co odpowiada 96.200 akcjom imiennym serii A o wartości nominalne 1 zł każda. W dniu 21 grudnia 2007 r. kapitał spółki Projekt Developerski 1 podwyższono o 520.000 zł w drodze emisji 520.000 akcji serii o wartości nominalnej 1 zł i cenie emisyjnej 10 zł każda (na dzień publikacji niniejszego raportu, wspomniane podwyższenie kapitału nie było jeszcze zarejestrowane w KRS). BBI Development NFI SA objął łącznie 232.926 akcji Projekt Developerski 1, stanowiących 37,80% kapitału zakładowego Spółki.

➤ W dniu 21 grudnia 2007 roku została zawarta Umowa Kredytowa pomiędzy Projekt Developerski 1, a Raiffeisen Bank Polska SA z siedzibą w Warszawie.

Na mocy Umowy udzielony został kredyt w łącznej kwocie nie przekraczającej 26.526.000,00 PLN na okres rozpoczynający się od dnia podpisania umowy i trwający do dnia 30 listopada 2008 r.

Kredyt został udzielony na częściowe sfinansowanie zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kopernika 5/7/9/ wraz z położonym na nieruchomości budynkiem oraz na pokrycie kosztów prac przygotowawczych związanych z realizacją projektu polegającego na budowie budynku mieszkaniowo-usługowego.

➤ W dniu 27 grudnia 2007 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową Projekt Developerski 1 (jako „Kupujący”), a Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (jako „Sprzedający”), której przedmiotem była wymieniona wyżej nieruchomość. Cena sprzedaży wyniosła 25.400.000 zł.

## **II. CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W IV KWARTALE 2007 roku**

Aktywa Grupy Kapitałowej Funduszu na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 270.107 tys. zł (75.407 tys. euro), zaś kapitał własny 143.775 tys. zł (40.138 tys. euro). W czwartym kwartale 2008 r. Grupa Kapitałowa Funduszu odnotowała zysk na działalności operacyjnej 1.306 tys. zł (346 tys. euro) oraz zysk netto 1.712 tys. zł (453 tys. euro). Za okres dwunastu miesięcy kończących się 31.12.2007 r. (dane przed audytem) Grupa Kapitałowa Funduszu odnotowała zysk na działalności operacyjnej w kwocie 878 tys. zł (232 tys. euro), oraz zysk netto w kwocie 476 tys. zł (126 tys. euro).



Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w omawianym okresie miały (dane nieaudytowane) :

	1.10-31.12.07		1.01-31.12.07	
	tys. zł	tys. €	tys. zł	tys. €
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2.714	719	5.474	1.449
Przychody finansowe	488	129	1.366	362
Pozostałe przychody operacyjne	189	50	555	147
Koszty operacyjne	1.408	373	4.596	1.217
Koszty finansowe	787	208	2.118	561

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 39.548 tys. zł (11.041 tys. euro), co stanowiło 14,6% aktywów Grupy Kapitałowej Funduszu.

Poza opisanymi w niniejszym raporcie, w IV kwartale 2007 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Kapitałową Funduszu.

Aktywa BBI Development NFI SA na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 177.623 tys. zł (49.588 tys. euro), zaś kapitał własny 135.180 tys. zł (37.739 tys. euro). W czwartym kwartale 2007 r. Fundusz odnotował zysk na działalności operacyjnej w kwocie 1.478 tys. zł (391 tys. euro) oraz zysk netto w wysokości 1.313 tys. zł (348 tys. zł). Za okres dwunastu miesięcy kończących się 31.12.2007 r. (dane przed audytem), Fundusz wygenerował zysk na działalności operacyjnej w kwocie 1.232 tys. zł (326 tys. euro) oraz zysk netto w wysokości 186 tys. zł (49 tys. euro).

Podstawowy wpływ na wynik osiągnięty w omawianym okresie miały (dane nieaudytowane) :

	1.10-31.12.07		1.01-31.12.07	
	tys. zł	tys. €	tys. zł	tys. €
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	2.715	719	5.474	1.449
Przychody finansowe	80	21	830	220
Pozostałe przychody operacyjne	80	21	448	119
Koszty operacyjne	1.237	328	4.242	1.123
Koszty finansowe	788	209	2.117	561

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2007 roku wynosiły 35.343 tys. zł (9.867 tys. euro), co stanowiło 19,9% aktywów Funduszu.

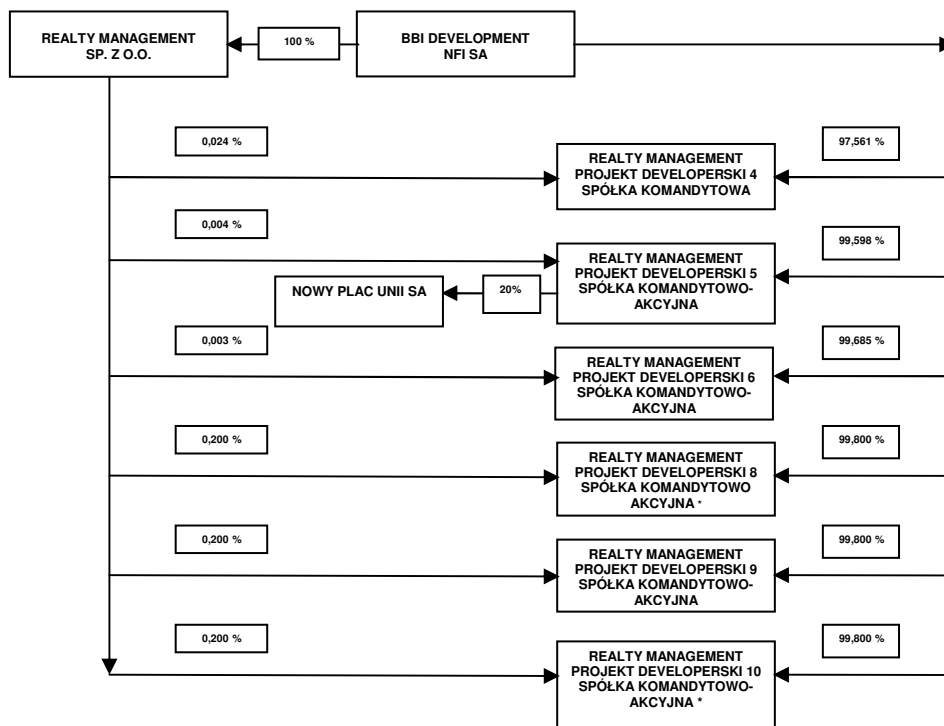
### **III. INFORMACJA DOTYCZĄCA EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W IV kwartale 2007 roku, Fundusz wyemitował, w ramach 5-letniego Programu Emisji Obligacji o maksymalnej wartości łącznej do 80 mln zł, trzyletnie obligacje zwykłe niezabezpieczone o łącznej wartości nominalnej 9.000.000 PLN - 900 sztuk obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 3 grudnia 2010 r. Oprocentowanie wyemitowanych obligacji jest oparte o stawkę 6-miesięczną WIBOR, powiększoną o indywidualnie ustaloną marżę dla inwestora i jest płatne co sześć miesięcy.

W IV kwartale 2007 r., Fundusz nie dokonywał wykupu ani spłaty dłużnych kapitałowych papierów wartościowych.

### **IV. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU**

Grupa Kapitałowa BBI Development NFI SA powstała w pierwszym kwartale 2007 r. Poniżej podano schemat Grupy według stanu na dzień przekazania niniejszego raportu:



## V. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FUNDUSZU

W Grupie nie występuje sezonowość, cykliczność działalności.

## VI. INFORMACJA DOTYCZĄCA DYWIDENDY

W okresie sprawozdawczym nie była wypłacana ani deklarowana wypłata dywidendy.

## VII. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ

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

## VIII. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY CO NAJMNIEJ 5 % OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU

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:

Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 roku (25 lutego 2008 r.) oraz na dzień przekazania raportu za III kwartał 2007 roku (14 listopada 2007 r.).

### 1. Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 roku

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	79.070.598	32,18%	32,18%
BBI Capital SA	15.404.857	6,27%	6,27%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.177.532	9,43%	9,43%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA	11.440.614* <sup>1</sup>	4,66%	4,66%

<sup>1</sup> Przywołana w tabeli liczba akcji stanowiła przed rejestracją emisji akcji serii G - 5,01%

**2. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2007 roku**

Akcjonariusz	liczba posiadanych akcji i głosów z nich wynikających	% udział w kapitale zakładowym	% udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
BB Investment Sp. z o.o.	61.770.598	27,04%	27,04%
BBI Capital SA	15.404.857	6,74%	6,74%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.436.540	10,26%	10,26%

Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych

- W dniu 28 grudnia 2007 r. Zarząd BBI Development NFI SA, otrzymał od BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych z siedzibą w Warszawie, zawiadomienie o przekroczeniu 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej (BBI Development NFI SA)

Fundusz otrzymał zawiadomienie o poniższej treści:

„Na podstawie art.69 ust.1 oraz art. 87 ust. 1 pkt 2 oraz art. 87 ust. 1 pkt 3b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 184 poz. 1539) niniejszym informujemy, że w wyniku nabycia akcji BBI Development NFI SA (dalej: Spółka) przez fundusze BPH FIO Akcji, BPH FIO Aktywnego Zarządzania, BPH FIO Stabilnego Wzrostu, BPH FIO Akcji Dynamicznych Spółek, BPH FIO Akcji Europy Wschodzącej, BPH FIO Nieruchomości Europy Wschodzącej oraz w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (zarządzanie portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych), BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA („BPH TFI”) posiada, w imieniu zleceniodawców oraz Funduszy, prawo głosu na WZA Spółki z ponad 5% ogólnej liczby głosów.

Data i rodzaj zdarzenia powodującego zmianę udziału (łącznie w imieniu zleceniodawców oraz Funduszy):

Zawarcie w dniu 20 grudnia 2007 r. transakcji nabycia akcji Spółki. Data rozliczenia transakcji 27 grudnia 2007 r.

Liczba akcji przed zmianą udziału: 11.197.262, 4,90% głosów, 4,90% w kapitale.

Liczba akcji po zmianie udziału: 11.440.614, 5,01% głosów, 5,01% w kapitale.”

- W dniu 25 stycznia 2008 r., Fundusz otrzymał od BB Investment sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Paderewskiego 8, zawiadomienie o poniższej treści:

„Działając na podstawie art. 69 ustęp 1 i 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), w imieniu BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, numer KRS 000048454 („Spółka”), zawiadamiamy, że Spółka uzyskała informację o dokonaniu w dniu 24.01.2008 roku przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy Wydział XII Gospodarczy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA, to jest rejestracji emisji akcji serii „G”.

Po rejestracji tego podwyższenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiada łącznie 94.475.455 akcji stanowiących 38,4460% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.

Przed zajściem wyżej opisanego zdarzenia BB Investment Sp. z o.o. wraz z podmiotami zależnymi posiadała 77.175.455 akcji Funduszu stanowiących 33,7844% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.”

- W dniu 30 stycznia 2008 roku BBI Development NFI SA uzyskał informację przesłaną od PIONEER PEKAO Investment Management S.A. („PPIM”) z siedzibą w Warszawie, że w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI SA doszło do spadku łącznego zaangażowania do poziomu 9,43% całkowitej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu BBI Development NFI SA z akcji wchodzących w skład portfeli funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez PPIM.

## IX. STAN POSIADANIA AKCJI FUNDUSZU PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ZGODNIE Z POWZIĘTYMI PRZEZ FUNDUSZ INFORMACJAMI

Zgodnie z wiedzą Funduszu, na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2007 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	25.02.2008	14.11.2007
<b>OSOBY ZARZĄDZAJĄCE</b>		
Piotr Litwiński	0	0
Michał Skorupski	3700	-
Radosław Świątkowski	0	0
<b>OSOBY NADZORUJĄCE</b>		
Małgorzata Cieślak	0	0
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Janusz Samelak	0	0
Paweł Turno	0	0
Ewaryst Zagajewski	0	0

### Informacja o otrzymanych przez fundusz zawiadomieniach, na podstawie art. 160 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi

✓ W dniu 21 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną nabycia 120.000 sztuk (słownie: sto dwadzieścia tysięcy) akcji Funduszu po cenie 1,38 zł za akcję.

Transakcja została zawarta w dniu 19 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Osoba obowiązana do przekazania informacji Funduszowi nie wyraziła zgody na publikację danych osobowych.

✓ W dniu 22 listopada 2007 roku, Zarząd BBI Development NFI SA otrzymał zawiadomienie w trybie artykułu 160 ust 1 pkt. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, od osoby pełniącej funkcję Członka Zarządu Funduszu, o dokonanej przez osobę blisko związaną, nabycia łącznie 35.000 sztuk (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) akcji Funduszu po średniej cenie 1,25 zł za akcję.

Transakcje zostały zawarte w dniach 20-21 listopada 2007 roku, na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Osoba obowiązana do przekazania informacji Funduszowi nie wyraziła zgody na publikację danych osobowych.

## X. INFORMACJA ODNOŚNIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SADEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień sporządzenia raportu za IV kwartał 2007 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 SA.

## XI. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI O WARTOŚCI POWYŻEJ 500 000 EURO

➤ W dniach 10 lipca, 1 sierpnia, 12 października i 18 października 2007 r., Fundusz zawarł, jako pożyczkodawca, umowy pożyczek ze spółką zależną, Projekt Developerski 5, na łączną kwotę 5.500 tys. zł, oprocentowaną według stałej stawki 5,00% w skali roku. Terminy spłaty pożyczek wraz z odsetkami

zostały ustalone na 31 grudnia 2007 r. (dla kwoty 1.000 tys. zł) oraz na 31 marca 2008 r. (dla pozostałej łącznej kwoty 4.500 tys. zł).

➤ W dniu 15 listopada 2007 r. została podpisana umowa pomiędzy Funduszem a spółką zależną „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 5 Spółka komandytowo – akcyjna”, z siedzibą w Warszawie („PD5”).

W związku z uchwałą Walnego Zgromadzenia PD5 z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 2.300.000 zł., oraz w związku z objęciem przez Fundusz całej nowej emisji akcji Spółki o łącznej cenie emisyjnej 11.500.000 zł. pomiędzy Funduszem a PD5, podpisana została umowa na podstawie której dokonano potrącenia wierzytelności Spółki wobec Funduszu, wynikających z udzielonych pożyczek na łączną kwotę 5.500.000 zł. Pozostała należność Funduszu wobec PD5, wynikająca z objęcia akcji nowej emisji została pokryta przez Fundusz gotówką.

Poza opisanymi w niniejszym punkcie oraz w części pt. „PODPISANIE UMÓW PRZEZ SPÓŁKI CELOWE” (str. 3), w czwartym kwartale 2007 r. BBI Development NFI SA nie zawarł transakcji z podmiotami powiązanym o wartości przekraczającej 500 tys. euro.

## **XII. INFORMACJA O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI STANOWIĄCYCH 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH**

W czwartym kwartale 2007 r. nie były udzielane poręczenia kredytu lub pożyczki, ani gwarancje stanowiące 10% kapitałów własnych.

## **XIII. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI FUNDUSZU W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

W perspektywie najbliższych dwóch kwartałów, część z projektów developerskich Funduszu wejdzie w fazę realizacji. Rozpoczęcie prac budowlanych oraz komercjalizacji (sprzedaży) wytwarzanej powierzchni użytkowej wpłynie na intensyfikację skonsolidowanych przepływów finansowych z działalności developerskiej, jednakże w najbliższym czasie nie wpłynie bezpośrednio na wynik finansowy. Kredyty zaciągane przez spółki celowe na finansowanie prac budowlanych powiększą istotnie zadłużenie Grupy Kapitałowej BBI Development NFI S.A. oraz koszty jego obsługi.

Po przedterminowej spłacie pożyczki udzielonej przez Fundusz spółce Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o., przewidywana jest dalsza redukcja portfela udzielonych pożyczek. Bieżący wynik Funduszu obciążą przede wszystkim koszty operacyjne działalności spółki oraz koszty finansowe związane z obsługą zadłużenia - obligacji o zmiennej stopie procentowej.

## **XIV. INFORMACJE O GŁÓWNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

➤ W dniu 30 stycznia 2008 r. została zawarta – w formie aktu notarialnego – przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy spółką celową „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 8 Spółka komandytowo-akcyjna” z siedzibą w Warszawie (jako „Kupujący”), a osobami fizycznymi (jako „Sprzedający”).

Przedmiotem umowy było prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Dziwnowie, stanowiących trzy sąsiadujące działki gruntu o łącznej powierzchni 14.091 m.kw., zabudowanych budynkami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowe działki są położone w sąsiedztwie z działką kupioną przez Fundusz w dniu 31 lipca 2007 r.

Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta przez Strony w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia łącznego spełnienia się wszystkich okoliczności i warunków zawartych w umowie, lecz nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2008 roku, w tym w szczególności:

1) Sprzedający, na co najmniej 14 dni przed terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości będą użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami budynków będącymi przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.

2) Sprzedający przedstawia zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek obciążających przedmiotową nieruchomość.

3) Najpóźniej na 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, wydana zostanie ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości, umożliwiającą realizację przedsięwzięcia developerskiego.

Łączna cena sprzedaży wyniesie 28.000 tys. zł, powiększona o podatek od towarów i usług. W przypadku, gdy w terminie 14 dni przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nie zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy spełniająca warunki określone w umowie przedwstępnej, cena sprzedaży ulegnie obniżeniu do 25.500 tys. zł netto. Na dzień opublikowania niniejszego raportu, Kupujący wpłacił zaliczkę w kwocie 1.400 tys. zł netto.

Warszawa, 25 lutego 2008 roku

Radosław Świątkowski  
Członek Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Michał Skorupski  
Członek Zarządu