

skorygowany

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

## Skonsolidowany raport kwartalny Qsr

4 / 2008

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 2008 obejmujący okres od 2008-01-01 do 2008-12-31  
zawierający skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

oraz skrócone sprawozdanie finansowe według MSR 34

w walucie zł

data przekazania: 2009-02-27

## 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 / 2008 okres od 2008-01-01 do 2008-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2008 okres od 2008-01-01 do 2008-12-31	4 kwartał(y) narastająco / 2007 okres od 2007-01-01 do 2007-12-31
dane dotyczące skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego				
I. Przychody z inwestycji	15 193	3 796	4 301	1 005
II. Koszty operacyjne	-8 356	-5 479	-2 366	-1 451
III. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 837	-1 683	1 936	-446
IV. Zysk (strata) netto	7 753	-511	2 195	-135
V. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,04	0	0	0
VI. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-133 006	-138 135	-37 656	-36 575
VII. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	99 045	153 729	28 041	40 704
VIII. Przepływy pieniężne netto	-33 432	16 748	-9 465	4 434
IX. Aktywa, razem	423 614	290 009	101 528	80 963
X. Kapitał własny, razem	150 963	134 788	36 181	37 629
XI. Zobowiązania, razem	272 651	155 221	65 346	43 334
XII. Liczba akcji (w szt.)	246 037 454	245 735 320	246 037 454	245 735 320
XIII. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,61	0,55	0,15	0,15
dane dotyczące skróconego sprawozdania finansowego				
XIV. Przychody z inwestycji	15 193	5 689	4 301	1 506
XV. Koszty operacyjne	-5 176	-4 991	-1 465	-1 321
XVI. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 017	698	2 836	185
XVII. Zysk (strata) netto	7 235	-277	2 048	-73
XVIII. Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,03	0	0	0
XIX. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-23 678	-18 907	-6 704	-5 006
XX. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	9 037	118 760	2 559	31 445
XXI. Przepływy pieniężne netto	-32 756	12 328	-9 274	3 264
XXII. Aktywa, razem	197 713	177 530	47 386	49 562
XXIII. Kapitał własny, razem	146 363	134 717	35 079	37 609
XXIV. Zobowiązania, razem	51 350	42 813	12 307	11 952
XXV. Liczba akcji (w szt.)	246 037 454	245 735 320	246 037 454	245 735 320
XXVI. Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,59	0,55	0,14	0,15

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_Q4-2008.pdf	Raport kwartalny
KOMENTARZ_4_Q_08.pdf	Komentarz Zarządu

<b>PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ</b>			
Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2009-02-27	Michał Skotnicki	Prezes Zarządu	
2009-02-27	Piotr Litwiński	Członek Zarządu	
2009-02-27	Paweł Nowacki	Członek Zarządu	
2009-02-27	Radosław Świątkowski	Członek Zarządu	
2009-02-27	Steven Foster	W imieniu i na rzecz Contract Administration Sp. z o.o.	

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE**  
za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku

	w tys. zł		w tys. EUR	
	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.
Przychody z inwestycji	15 193	3 796	4 301	1 005
Koszty operacyjne	(8 356)	(5 479)	(2 366)	(1 451)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 837	(1 683)	1 936	(446)
Zysk (strata) netto za okres	7 753	(511)	2 195	(135)
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł/EUR):				
- podstawowy oraz rozwodniony	0,04	(0,00)	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(133 006)	(138 135)	(37 656)	(36 575)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	99 045	153 729	28 041	40 704
Przepływy pieniężne netto	(33 432)	16 748	(9 465)	4 434
	w tys. zł		w tys. EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa, razem	423 614	290 009	101 528	80 963
Kapitał własny, razem	150 963	134 788	36 181	37 629
Zobowiązania, razem	272 651	155 221	65 346	43 334
Liczba akcji (w szt.)	246 037 454	245 735 320	246 037 454	245 735 320
Wartość aktywów netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,61	0,55	0,15	0,15

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY BILANS**  
**na dzień 31 grudnia 2008 r.**

	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
	(niebadane)	
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	617	669
Wartości niematerialne	33	15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	251	783
Należności długoterminowe	6 919	6 095
	<b>7 820</b>	<b>7 562</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	360 271	212 069
Zaliczki na zapasy	3 002	8 962
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	887	2 672
Należności z tytułu podatków	25 444	3 688
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 470	38 902
Pozostałe aktywa finansowe	20 532	16 026
Rozliczenia międzyokresowe	188	128
	<b>415 794</b>	<b>282 447</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>423 614</b>	<b>290 009</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu</b>		
Kapitał podstawowy	25 802	24 574
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	79 943	76 760
Kapitał zapasowy	109 178	109 455
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(67 434)	(76 416)
	<b>147 489</b>	<b>134 373</b>
<b>Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>3 474</b>	<b>415</b>
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>150 963</b>	<b>134 788</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Pożyczki/kredyty	104 176	34 296
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	38 967	38 870
Pozostałe zobowiązania	76 101	68 301
	<b>219 244</b>	<b>141 467</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 839	2 564
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	954	790
Rozliczenia międzyokresowe	621	533
Pożyczki/kredyty	42 951	9 867
Inne rezerwy i zobowiązania	42	-
	<b>53 407</b>	<b>13 754</b>
<b>Zobowiązania, razem</b>	<b>272 651</b>	<b>155 221</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>423 614</b>	<b>290 009</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 14 do 24 stanowią jego integralną część

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku**

	Za okres 3 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r. (niebadane)	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2008 r. (niebadane)	Za okres 3 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony na 31.12.2007 r.
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Przychody z innych papierów wartościowych	-	-	-	-
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	72	15 193	1 036	3 796
	<u>72</u>	<u>15 193</u>	<u>1 036</u>	<u>3 796</u>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Amortyzacja	(53)	(230)	(54)	(186)
Zużycie materiałów i energii	(36)	(149)	(26)	(69)
Usługi obce	(851)	(3 110)	(443)	(1 542)
Podatki i opłaty	(309)	(1 373)	(583)	(1 389)
Wynagrodzenia	(683)	(2 743)	(1 041)	(1 900)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(51)	(261)	(30)	(107)
Pozostałe koszty rodzajowe	(260)	(490)	(114)	(286)
	<u>(2 243)</u>	<u>(8 356)</u>	<u>(2 291)</u>	<u>(5 479)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 171)</b>	<b>6 837</b>	<b>(1 255)</b>	<b>(1 683)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	386	873	166	532
Pozostałe koszty operacyjne	(189)	(495)	(377)	(467)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b>(1 974)</b>	<b>7 215</b>	<b>(1 466)</b>	<b>(1 618)</b>
Przychody finansowe	420	1 985	599	1 477
Koszty finansowe	(486)	(915)	1 053	(278)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(2 040)</b>	<b>8 285</b>	<b>186</b>	<b>(419)</b>
Podatek dochodowy	202	(532)	539	(92)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(1 838)</b>	<b>7 753</b>	<b>725</b>	<b>(511)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) za okres z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto za okres</b>	<b>(1 838)</b>	<b>7 753</b>	<b>725</b>	<b>(511)</b>
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(1 539)	8 705	591	(621)
Akcjonariuszom mniejszościowym	(299)	(952)	134	110
	<u>(1 838)</u>	<u>7 753</u>	<u>725</u>	<u>(511)</u>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy z zysku za okres	(0,01)	0,04	0,00	(0,00)
- podstawowy z zysku z działalności kontynuowanej za okres	(0,01)	0,04	0,00	(0,00)

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

**Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Funduszu**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Zyski zatrzymane (niepokryta strata)</b>	<b>Kapitały akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>Razem</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony</b>						
<b>31.12.2008 r.</b>						
Saldo na dzień 01.01.2008 r.	24 574	76 760	109 455	(76 416)	415	134 788
Zysk (strata) za okres				8 705	(952)	7 753
Przychody/koszty za okres ogółem				8 705	(952)	7 753
Korekta kosztu emisji akcji		(12)				(12)
Emisja akcji	1 228	3 195				4 423
Pokrycie straty roku 2007			(277)	277		-
Nabycie udziałów mniejszościowych					4 011	4 011
<b>Saldo na dzień 31.12.2008 r.</b> (niebadane)	<b>25 802</b>	<b>79 943</b>	<b>109 178</b>	<b>(67 434)</b>	<b>3 474</b>	<b>150 963</b>
<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				(621)	110	(511)
Przychody/koszty za okres ogółem				(621)	110	(511)
Emisja akcji	13 152	68 696				81 848
Koszt emisji akcji		(662)				(662)
Podział zysku roku 2006			336	(336)		-
Utworzenie spółki zależnej					305	305
<b>Saldo na dzień 31.12.2007 r.</b>	<b>24 574</b>	<b>76 760</b>	<b>109 455</b>	<b>(76 416)</b>	<b>415</b>	<b>134 788</b>

**ŚRÓDROCZNY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

	<b>Za okres 12 miesiący zakończony na 31.12.2008 r.</b>	<b>Za okres 12 miesiący zakończony na 31.12.2007 r.</b>
	(niebadane)	
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Nakłady na projekty deweloperskie	(115 247)	(138 844)
Nabycie papierów wartościowych	(1 664)	(129)
Zbycie papierów wartościowych	3 000	3 990
Udzielone pożyczki	(14 440)	(1 190)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	10 060	6 412
Pozostałe przepływy	(14 715)	(8 374)
	<b>(133 006)</b>	<b>(138 135)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(186)	(386)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	11	152
Odsetki otrzymane	704	1 388
	<b>529</b>	<b>1 154</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	81 848
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	-	(662)
Wpłaty udziałowców mniejszościowych na kapitał w spółkach zależnych	16	305
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	38 711
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	102 596	36 153
Kaucje do umów kredytowych	-	(1 490)
Odsetki zapłacone	(3 567)	(1 136)
	<b>99 045</b>	<b>153 729</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(33 432)</b>	<b>16 748</b>
Środki pieniężne na początek okresu	38 902	22 154
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 470</b>	<b>38 902</b>

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY BILANS**  
 na dzień 31 grudnia 2008 r.

	31.12.2008 (niebadane)	31.12.2007
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	572	649
Wartości niematerialne	27	15
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	251	783
Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych	146 348	106 704
	<b>147 198</b>	<b>108 151</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zaliczki na zapasy	318	254
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9 921	18 091
Rozliczenia międzyokresowe	108	129
Pozostałe aktywa finansowe	38 442	16 423
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 726	34 482
	<b>50 515</b>	<b>69 379</b>
<b>Aktywa, razem</b>	<b>197 713</b>	<b>177 530</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał podstawowy	25 802	24 574
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	79 943	76 760
Kapitał zapasowy	109 178	109 455
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(68 560)	(76 072)
<b>Kapitał własny, razem</b>	<b>146 363</b>	<b>134 717</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	38 967	38 870
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	2 000
	<b>38 967</b>	<b>40 870</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	494	370
Zobowiązania z tytułu pożyczek	8 385	-
Zobowiązania z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	954	790
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 500	250
Rozliczenia międzyokresowe	50	533
	<b>12 383</b>	<b>1 943</b>
Zobowiązania, razem	<b>51 350</b>	<b>42 813</b>
<b>Pasywa, razem</b>	<b>197 713</b>	<b>177 530</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 14 do 24 stanowią jego integralną część



Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

	Za okres 3 miesiące zakończony 31.12.2008 r. (niebadane)	Za okres 12 miesiące zakończony 31.12.2008 r. (niebadane)	Za okres 3 miesiące zakończony 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesiące zakończony 31.12.2007 r.
<b>Przychody z inwestycji</b>				
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	72	15 193	2 930	5 689
	<u>72</u>	<u>15 193</u>	<u>2 930</u>	<u>5 689</u>
<b>Koszty operacyjne</b>				
Amortyzacja	(52)	(225)	(53)	(183)
Zużycie materiałów i energii	(30)	(108)	(22)	(65)
Usługi obce	(330)	(1 446)	(382)	(1 436)
Podatki i opłaty	(55)	(337)	(448)	(1 117)
Wynagrodzenia	(592)	(2 360)	(933)	(1 792)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(51)	(261)	(30)	(107)
Pozostałe koszty rodzajowe	(216)	(439)	(118)	(291)
	<u>(1 326)</u>	<u>(5 176)</u>	<u>(1 986)</u>	<u>(4 991)</u>
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b><u>(1 254)</u></b>	<b><u>10 017</u></b>	<b><u>944</u></b>	<b><u>698</u></b>
Pozostałe przychody operacyjne	492	657	55	423
Pozostałe koszty operacyjne	(185)	(211)	23	(16)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi</b>	<b><u>(947)</u></b>	<b><u>10 463</u></b>	<b><u>1 022</u></b>	<b><u>1 105</u></b>
Przychody finansowe	293	1 307	80	830
Koszty finansowe	(1 152)	(4 003)	(791)	(2 120)
Podatek dochodowy	202	(532)	539	(92)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b><u>(1 604)</u></b>	<b><u>7 235</u></b>	<b><u>850</u></b>	<b><u>(277)</u></b>
<b>Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)</b>				
- podstawowy	<u>(0,01)</u>	<u>0,03</u>	<u>0,01</u>	<u>(0,00)</u>

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁACH WŁASNYCH**  
za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Zyski zatrzymane (niepokryta strata)</b>	<b>Razem</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2008 r.</b>					
Saldo na dzień 01.01.2008 r.	24 574	76 760	109 455	(76 072)	134 717
Korekta kosztu emisji akcji		(12)			(12)
Podwyższenie kapitału	1 228	3 195			4 423
Pokrycie straty roku 2007			(277)	277	-
Zysk (strata) netto				7 235	7 235
<b>Saldo na dzień 31.12.2008 r.</b> (niebadane)	<b>25 802</b>	<b>79 943</b>	<b>109 178</b>	<b>(68 560)</b>	<b>146 363</b>
<b>Za okres 12 miesięcy zakończony 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	68 696			81 848
Koszt emisji akcji		(662)			(662)
Podział zysku roku 2006			336	(336)	-
Zysk (strata) netto				(277)	(277)
<b>Saldo na dzień 31.12.2007 r.</b>	<b>24 574</b>	<b>76 760</b>	<b>109 455</b>	<b>(76 072)</b>	<b>134 717</b>

**ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2008 r.**

	<b>Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2008 r.</b>	<b>Za okres 12 miesiący zakończony 31.12.2007 r.</b>
	(niebadane)	
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Wydatki na dostawy i usługi	-	(92 908)
Wpływy ze sprzedaży	8 170	74 326
Nabycie papierów wartościowych	(1 660)	-
Zbycie papierów wartościowych	3 000	3 990
Udzielone pożyczki	(38 620)	(7 040)
Zwrot z tytułu udzielonych pożyczek	10 060	6 762
Pozostałe przepływy	(4 628)	(4 037)
	<b>(23 678)</b>	<b>(18 907)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(160)	(364)
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	11	152
Nabycie udziałów w spółkach zależnych	(18 668)	(88 702)
Odsetki otrzymane	702	1 389
	<b>(18 115)</b>	<b>(87 525)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	81 848
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	-	(662)
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	38 711
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	12 600	12 500
Splata pożyczek i kredytów	-	(12 500)
Odsetki zapłacone	(3 563)	(1 137)
	<b>9 037</b>	<b>118 760</b>
	<b>(32 756)</b>	<b>12 328</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		
Środki pieniężne na początek okresu	34 482	22 154
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 726</b>	<b>34 482</b>

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**Podsumowanie portfela inwestycyjnego funduszu  
na dzień 31 grudnia 2008 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>	-	-	<b>104 699</b>	<b>2 005</b>	<b>1</b>	-	<b>15 026</b>	<b>121 731</b>
<b>Zwiększenia:</b>	-	-	<b>46 643</b>	<b>1</b>	-	-	<b>4 393</b>	<b>51 037</b>
Nabycie			46 643	1			1 660	48 304
Zyski z wyceny							2 733	2 733
<b>Zmniejszenia:</b>	-	-	<b>(7 000)</b>	-	-	-	<b>(3 000)</b>	<b>(10 000)</b>
Sprzedaży/wykupu			(7 000)				(3 000)	(10 000)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	-	-	<b>144 342</b>	<b>2 006</b>	<b>1</b>	-	<b>16 419</b>	<b>162 768</b>

Śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2008 roku  
(w tysiącach PLN)

**Zestawienie portfela inwestycyjnego**

Zbywalność składników portfela inwestycyjnego

na dzień 31 grudnia 2008 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				144 342
wartość wg ceny nabycia				144 342
wartość godziwa				144 342
wartość rynkowa				
<b>Akcje i udziały w jednostkach współzależnych</b>				
<b>Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych</b>				
wartość bilansowa				2 006
wartość wg ceny nabycia				2 006
wartość godziwa				2 006
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				16 419
wartość wg ceny nabycia				12 315
wartość godziwa				16 419
wartość rynkowa				
<b>Zagraniczne papiery wartościowe</b>				
<b>Razem</b>				
wartość bilansowa	-	-	-	162 768
wartość wg ceny nabycia	-	-	-	158 664
wartość rynkowa	-	-	-	-

**Zestawienie portfela inwestycyjnego  
 Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych  
 na dzień 31 grudnia 2008 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.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	zależna	liczba udziałów: 100	58	-	58	-	100,00%	100,00%	-	-
2.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 2 000	2 000	-	2 000	-	99,4530%	99,4530%	-	-
3.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	wartość wkładu w tys. zł: 4 000	4 029	-	4 029	-	97,5610%	97,5610%	-	-
4.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 9 999 800	50 042	-	50 042	-	99,7984%	99,7984%	-	-
5.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 4 199 894	42 012	-	42 012	-	99,7457%	99,7457%	-	-
6.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 1 449 900	14 505	-	14 505	-	99,9931%	99,9931%	-	-
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 599 900	6 004	-	6 004	-	99,9833%	99,9833%	-	-
8.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	zależna	liczba akcji: 1 299 900	25 692	-	25 692	-	64,9950%	64,9950%	-	-
9.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	współkontrolowana	liczba akcji: 232 926	2 006	-	2 006	-	37,8004%	37,8004%	-	-
<b>Razem</b>						<b>146 348</b>	-	<b>146 348</b>	-	-	-	-	-

**Zestawienie portfela inwestycyjnego  
 Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych  
 na dzień 31 grudnia 2008 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		
									Ogółem, w tym:	Zakładowy	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	Zapasy	Rezerwy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Ogółem, w tym:	Zobowiązania krótkoterminowe	Zobowiązania długoterminowe
1.	Realty Management Sp. z o.o.	-	(9)	30	-	3	-	36	30	50	-	-	-	(11)	(9)	6	6	-
2.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa	-	(114)	945	-	572	-	6 721	(2 070)	2 011	(950)	-	-	(2 999)	(132)	8 791	1 064	7 222
3.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	-	(11)	180	-	172	-	2 864	2 554	4 100	(1 550)	-	-	12	(8)	310	310	-
4.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	15	(82)	3 773	8 128	3 687	-	70 712	50 601	10 020	-	40 080	-	328	173	20 111	14 111	6 000
5.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	546	(1 601)	2 648	-	2 135	355	77 379	40 381	4 211	-	37 895	-	(121)	(1 604)	36 998	36 956	-
6.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	3	(147)	52 999	2 700	6 582	45 500	59 214	14 371	1 450	-	13 050	-	-	(129)	44 843	2 613	42 230
7.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	3	(64)	12 577	685	308	12 250	15 456	5 950	600	-	5 400	-	-	(50)	9 506	1 106	8 400
8.	Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	3	(74)	79 769	-	12 447	66 420	86 042	32 612	2 000	-	30 690	-	-	(78)	53 430	3 042	50 388
9.	Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna	-	(34)	32 200	-	1 320	-	32 200	5 245	616	(11)	4 680	-	(7)	(33)	26 955	26 248	707
<b>Razem</b>		<b>570</b>	<b>(2 136)</b>	<b>185 121</b>	<b>11 513</b>	<b>27 226</b>	<b>124 525</b>	<b>350 624</b>	<b>149 674</b>	<b>25 058</b>	<b>(2 511)</b>	<b>131 795</b>	<b>-</b>	<b>(2 798)</b>	<b>(1 870)</b>	<b>200 950</b>	<b>85 456</b>	<b>114 947</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 2008	31 grudnia 2007
Realty Management Sp. z o.o.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości, działalność holdingów	100 %	100 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 3 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,4530 %	-
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	97,5854 %	97,5854 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,8004 %	99,7783 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	99,7483 %	99,7064 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	100 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	100 %	100 %
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	65 %	100 %
Nowy Plac Unii S.A.	Warszawa	budownictwo, obsługa i wynajem nieruchomości	20 %	20 %

Na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2007 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

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

Konsolidacją objęte zostało dodatkowo Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna (Projekt Developerski 1). Z uwagi na obsadzenie dwóch z czterech członków zarządu komplementariusza Projekt Developerski 1 przez członków zarządu BBI Development NFI S.A., jednostka ta jest współkontrolowaną przez BBI Development NFI S.A. i podlega konsolidacji metodą proporcjonalną.



## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Grupa sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe począwszy od roku 2007.

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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 2008 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. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Udział Grupy we wspólnych przedsięwzięciach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w aktywach, zobowiązaniach, przychodach i kosztach wspólnego przedsięwzięcia jest ujmowany, pozycja po pozycji, łącznie z podobnymi pozycjami w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Przed włączeniem danych finansowych wspólnego przedsięwzięcia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia tych danych do zgodności z MSSF stosowanymi przez Grupę.

Ocena inwestycji w spółki współzależne pod kątem utraty wartości ma miejsce, kiedy istnieją przesłanki wskazujące na to, że nastąpiła utrata wartości lub odpis z tytułu utraty wartości dokonany w latach poprzednich już nie jest wymagany.

### 3.3. 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.

### 3.4. 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.

### 3.5. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości, których właścicielem bądź wieczystym użytkownikiem jest Grupa i które służą do osiągnięcia 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.

### 3.6. 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.

### 3.6.1 *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.

### 3.7. **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 ujmują 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,

podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po odjęciu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach w ogóle nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód w rachunku zysków i strat. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

### **3.8. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia zapasów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się prowizje oraz odsetki.

### **3.9. 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 toku zwykłej działalności.

### **3.10. 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 mogą być przy pierwotnym ujęciu zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli poniższe kryteria są spełnione: (i) taka kwalifikacja eliminuje lub znacząco obniża niespójność traktowania, gdy zarówno wycena jak i zasady rozpoznawania strat lub zysków podlegają innym regulacjom; lub (ii) aktywa są częścią grupy aktywów finansowych, które są zarządzane i oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem; lub (iii) aktywa finansowe zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które powinny być oddzielnie ujmowane.

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

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 rezerwy 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.

### **3.11. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

#### **3.11.1 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 włącza ten składnik do grupy aktywów finansowych o podobnej charakterystyce ryzyka kredytowego i łącznie ocenia pod kątem utraty wartości. Aktywa, które indywidualnie są oceniane pod kątem utraty wartości i dla których ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości lub uznano, że dotychczasowy odpis nie ulegnie zmianie, nie są brane pod uwagę przy łącznej ocenie grupy aktywów pod kątem utraty wartości.

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

#### **3.11.2 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.

### **3.11.3 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 amortyzacje) 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.

### **3.12. 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.

### **3.13. 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.

### **3.14. 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.

### **3.15. 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.

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.

### 3.16. Rezerwy

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

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

### 3.17. Płatności w formie akcji własnych

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

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

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



### 3.18. 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.

#### *Sprzedaż 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. Koszty poniesione w trakcie budowy są aktywowane i wykazywane jako zapasy. Gdy przychód ze sprzedaży zostanie rozpoznany odpowiadające mu koszty są prezentowane w rachunku wyników.

#### *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.

### 3.19. Podatki

#### 3.19.1 *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.

#### 3.19.2 *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 odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

### 3.19.3 *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.

### 3.20. **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.

## KOMENTARZ ZARZĄDU

### BBI DEVELOPMENT NARODOWEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO SPÓŁKA AKCYJNA

#### DO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA IV KWARTAŁ 2008 ROKU

#### ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Raport kwartalny został przygotowany w oparciu o wymagania Rozporządzenia Ministra Finansów 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za czwarty kwartał 2008 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 grudzień 2008 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudzień 2007 roku i za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2008 roku przez Narodowy Bank Polski (4,1724 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 254/A/NBP/2008 z dnia 31.12.2008 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 (3,5321 zł / EURO),
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudzień 2007 roku przez Narodowy Bank Polski (3,5820 zł / EURO), wynikający z tabeli kursów walut NBP Nr 252/A/NBP/2007 z dnia 31.12.2007 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 (3,7768 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 31.12.2008 r. wchodziły :

- BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 3 – Spółka komandytowa,
- 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
- Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 1 Spółka komandytowo – akcyjna.

Jednostką dominującą jest BBI Development NFI SA.

#### ZARZĄD BBI DEVELOPMENT NFI SA

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd BBI Development NFI SA przedstawia się następująco:

Michał Skotnicki – Prezes Zarządu  
Piotr Litwiński – Członek Zarządu,  
Paweł Nowacki – Członek Zarządu,  
Radosław Świątkowski – Członek Zarządu.

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

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

#### RADA NADZORCZA BBI DEVELOPMENT NFI SA

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Rada Nadzorcza BBI Development NFI SA przedstawia się następująco:

Paweł Turno – Przewodniczący,  
Włodzimierz Głowacki – Zastępca Przewodniczącego,  
Małgorzata Cieślak – Członek Zarządu,  
Michał Kurzyński – Członek Zarządu,  
Ewaryst Zagajewski – Członek Zarządu.

Pan Janusz Samelak z dniem 16 października 2008 roku złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej Funduszu.

#### Emisja akcji serii H

W dniu 18 grudnia 2008 roku Zarząd Funduszu, po zapoznaniu się z treścią uchwały Rady Nadzorczej z dnia 15 grudnia 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru akcji serii H wyemitowanych w ramach kapitału docelowego, powziął uchwałę w sprawie podwyższenia zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego. Cena emisyjna akcji serii H została ustalona na 0,36 zł.

W dniu 14 stycznia 2009 roku zakończona została prywatna subskrypcja akcji nowej emisji serii H. W ramach subskrypcji prywatnej oferowanych do objęcia było 24.573.530 (dwadzieścia cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści) akcji serii H, każda o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy). W ramach przeprowadzonej subskrypcji zawarto pięć umów objęcia akcji serii H z czterema podmiotami, na podstawie których wszystkie oferowane do objęcia akcje (tj. 24.573.530) zostały objęte.

W dniu 5 lutego 2009 roku sąd rejestrowy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta zgodnie z wnioskiem Zarządu. Kapitał zakładowy Emitenta po podwyższeniu wynosi 27.030.885,00 (dwadzieścia siedem milionów trzydzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć) złotych i dzieli się na:

- a) 22.843.532 (dwadzieścia dwa miliony osiemset czterdzieści trzy tysiące pięćset trzydzieści dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,10 złotych (dziesięć groszy) każda,
- b) 91.374.128 (dziewięćdziesiąt jeden milionów trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- c) 114.217.660 (sto czternaście milionów dwieście siedemnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- d) 17.300.000 (siedemnaście milionów trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda,
- e) 24.573.530 (dwadzieścia cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset trzydzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda.
- Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich powyższych akcji wynosi 270.308.850 (dwieście siedemdziesiąt milionów trzysta osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt).

#### Podpisanie umów przez spółkę celową

#### **Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 3 – Spółka komandytowa (Projekt Developerski 3)**

W dniu 3 listopada 2008 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Wspólników spółki Projekt Dolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mieszkania Mokotowskie – Spółka komandytowa („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, podczas którego dotychczasowi wspólnicy Spółki wyrazili zgodę na przystąpienie do Spółki w charakterze komandytariusza BBI Development NFI SA, z obowiązkiem wniesienia wkładu pieniężnego w wysokości 2.000.000 zł.

W tym samym dniu została podpisana umowa sprzedaży przez Projekt Dolna Sp. z o.o.-dotychczasowego komplementariusza Spółki – wiązki praw i obowiązków na rzecz Realty Management Sp. z o.o., za kwotę 1.000 zł. Tym samym, jedynym komplementariuszem Spółki, odpowiedzialnym bez ograniczeń wobec wierzycieli, reprezentującym Spółkę i prowadzącym jej sprawy stała się Realty Management Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka w 100% zależna od BBI Development NFI SA.

Podczas przedmiotowego Walnego Zgromadzenia wspólnicy dokonali również zmiany nazwy Spółki, która będzie od tej pory działać pod firmą „Realty Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Projekt Developerski 3 – Spółka komandytowa”.

Projekt Developerski 3 jest podmiotem celowym, w ramach którego BBI Development NFI SA będzie realizował przedsięwzięcie developerskie związane z nieruchomością położoną w Warszawie przy ulicy Dolnej. Udział BBI Development NFI SA w łącznej wartości wszystkich wkładów wnoszonych do Spółki w kwocie 2.011.000 zł wynosi 99,45%.

## **II. CZYNNIKI I ZDARZENIA MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ W IV KWARTALE 2008 roku**

Aktywa Grupy Kapitałowej Funduszu na koniec IV kwartału 2008 roku wynosiły 423.614 tys. zł (101.528 tys.€), zaś kapitał własny 150.963 tys. zł (36.181 tys. €). W ciągu 4 kwartałów kończących się 31 grudnia 2008 r. Grupa Kapitałowa Funduszu odnotowała zysk na działalności operacyjnej 6.837 tys. zł (1.936 tys. €) oraz zysk netto 7.753 tys. zł. (2.195 tys. €).

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

1.01-31.12.08

	<i>tys. zł</i>	<i>tys. €</i>
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	15.193	4.301
Przychody finansowe	1.985	562
Koszty operacyjne	(8.356)	(2.366)
Koszty finansowe	(915)	(259)

Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2008 roku wynosiły 5.470 tys. zł (1.311 tys. €), co stanowiło 0,13 % aktywów Grupy Kapitałowej Funduszu.

Poza opisanymi w niniejszym raporcie, w IV kwartał 2008 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 2008 roku wynosiły 197.713 tys. zł (47.386 tys. €), zaś kapitał własny 146.363 tys. zł (35.079 tys. €). W ciągu 4 kwartałów kończących się 31 grudnia 2008 r. Fundusz odnotował zysk na działalności operacyjnej w kwocie 10.017 tys. zł (2.836 tys. €) oraz zysk netto w wysokości 1.604 tys. zł (2.048 tys. €).

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

1.01-31.12.08

	<i>tys. zł</i>	<i>tys. €</i>
Zrealizowane i niezrealizowane zyski z inwestycji	15.193	4.301
Przychody finansowe	1.307	370
Koszty operacyjne	(5.176)	(1.465)
Koszty finansowe	(4.003)	(1.133)

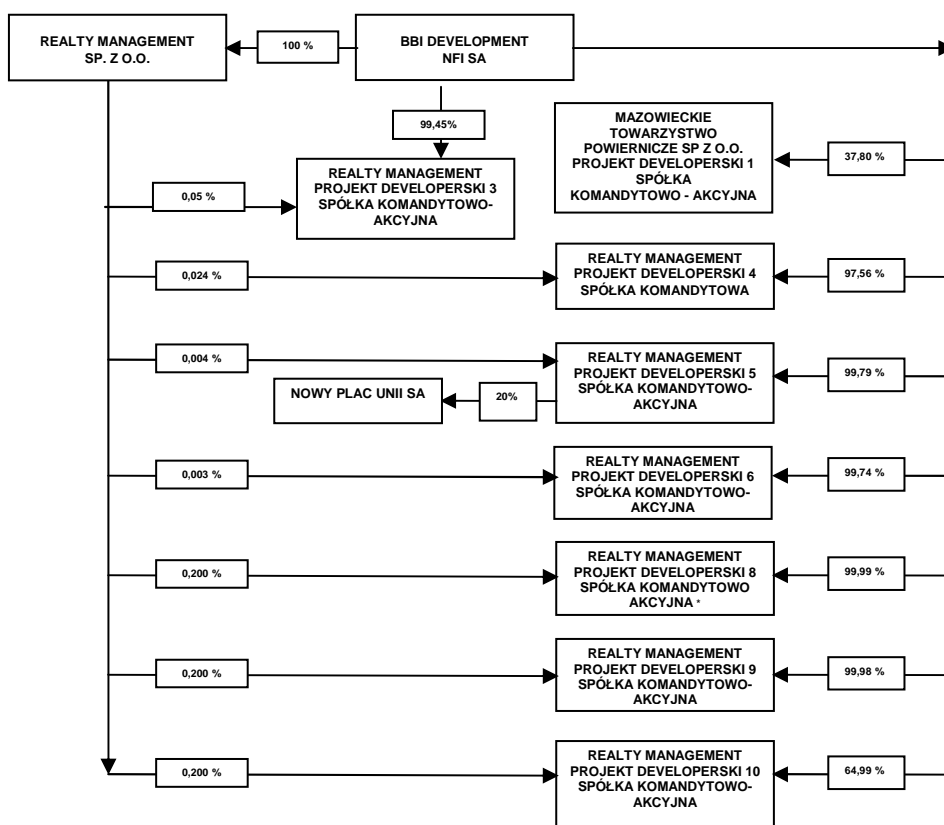
Gotówka i jej ekwiwalenty na koniec IV kwartału 2008 roku wynosiły 1.726 tys. zł (414 tys. €), co stanowiło 0,87 % aktywów Funduszu. Poza opisanymi w niniejszym raporcie, w IV kwartale 2008 roku nie wystąpiły nietypowe wydarzenia, które miałyby istotny wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Fundusz.

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

W IV kwartale 2008 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 2008 roku (27 lutego 2009 r.) oraz na dzień przekazania raportu za III kwartał 2008 roku (14 listopada 2008 r.).

### 1. Stan na dzień przekazania raportu za IV kwartał 2008 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.	108.787.985	40,25%	40,25%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	25.177.532	9,31%	9,31%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	19.448.000	7,19%	7,19%

### 2. Stan na dzień przekazania raportu za III kwartał 2008 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.	94.475.455	38,45%	38,45%
PIONEER Pekao Investments Management SA (w tym Pioneer Pekao TFI SA)	23.177.532	9,43%	9,43%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	12.778.000*	5,19%	5,19%

\*Informacja powzięta ze świadectwa depozytowego złożonego przed Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniem Funduszu w dniu 14/05/2008.

Informacje 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 3 października br. 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 oraz art. 87 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), zawiadamiamy, że w dniu 30 września 2008 roku Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu dokonał w rejestrze przedsiębiorców KRS wpisu połączenia BB Investment Sp. z o.o. w Poznaniu ze spółką zależną BBI Capital S.A. w Poznaniu (numer KRS 0000222109). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 punkt 1 i art. 515 § 1 Ksh, to jest poprzez przeniesienie całego majątku BBI Capital S.A.

(spółki przejmowanej) na BB Investment Sp. z o.o. (spółkę przejmującą) bez podwyższania kapitału zakładowego spółki przejmującej.

W związku z rejestracją wskazanego wyżej połączenia 15.404.857 akcji BBI Development NFI S.A. („Fundusz”), stanowiące 6,30% udziału w kapitale zakładowym i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu, przysługujące dotychczas BBI Capital S.A. posiada obecnie BB Investment Sp. z o.o.

Z uwagi na to, że wyżej opisane połączenie zostało dokonane pomiędzy podmiotami z grupy kapitałowej BB Investment, w rezultacie połączenia nie zmieniła się łączna ilość akcji Emitenta posiadana przez BB Investment Sp. z o.o. jako podmiot dominujący Grupy BB Investment, która wynosi 94.475.455 akcji stanowiących 38,4460% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.”

W dniu 24 lutego 2009 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 2 punkt 2 i ustęp 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 w dniu 20.02.2009 roku informację o dokonaniu w dniu 5.02.2009 roku przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy Wydział XII Gospodarczy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego BBI Development NFI S.A. z siedzibą w Warszawie (zwaną poniżej „Funduszem”), to jest rejestracji emisji akcji serii „H”.

Przed zajściem wyżej opisanego zdarzenia BB Investment Sp. z o.o. posiadała 94.684.455 akcji Funduszu stanowiących 38,53% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.

W rezultacie objęcia 14.103.530 akcji serii H nowej emisji, po rejestracji tego podwyższenia BB Investment Sp. z o.o. posiada łącznie 108.787.985 akcji stanowiących 40,25% udziału w kapitale i głosach na walnym zgromadzeniu Funduszu.”

#### **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 2008 r., stan posiadania akcji BBI Development NFI SA przez osoby zarządzające i nadzorujące przedstawia się następująco:

	<b>27.02.2009</b>	<b>14.11.2008</b>
<b>OSOBY ZARZĄDZAJĄCE</b>		
Michał Skotnicki	0	-
Piotr Litwiński	0	0
Paweł Nowacki	60.718	60.718
Radosław Świątkowski	0	0
<b>OSOBY NADZORUJĄCE</b>		
Małgorzata Cieślak	0	0
Włodzimierz Głowacki	0	0
Michał Kurzyński	0	0
Paweł Turno	280.000	280.000
Ewaryst Zagajewski	0	0

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

Na dzień sporządzenia raportu za IV kwartał 2008 roku, według najlepszej wiedzy Funduszu, nie toczyły się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące zobowiązań lub wierzycelności 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 trakcie czwartego kwartału 2008 r. Fundusz zawarł z BB Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowy pożyczek na łączną kwotę 8.150 tys. zł. W dniu 23 grudnia 2008 r. Fundusz zawarł z BB Investment umowę potrącenia wierzytelności wzajemnych, na podstawie której wierzytelności Funduszu wobec BB Investment z tytułu udzielonych pożyczek na kwotę 4.300 tys. zł wraz z naliczonymi odsetkami zostały skompensowane z częścią wierzytelności BB Investment wobec Funduszu z tytułu objęcia akcji serii H. Poza powyżej opisanymi w niniejszym raporcie, w czwartym kwartale 2008 r. nie były zawierane transakcje z podmiotami powiązаныmi o wartości powyżej 500.000 EURO.

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

W czwartym kwartale 2008 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**

Obecna sytuacja rynkowa, w szczególności sytuacja na rynkach finansowych nie pozostaje bez wpływu na założony harmonogram realizacji i komercjalizacji projektów developerskich. Głównymi czynnikami wpływającymi na wyniki Grup Kapitałowej w perspektywie najbliższych kwartałów są :

- istotne pogorszenie się koniunktury rynkowej w zakresie dostępności kredytów mieszkaniowych
- dostępność finansowania zewnętrznego dla przedsięwzięć developerskich oraz poziom kosztów obsługi takiego finansowania
- fluktuacje cen w zakresie kosztów prac budowlanych

Bieżący wynik Funduszu – podobnie jak i w poprzednich kwartałach - 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 11 lutego 2009 roku Rada Nadzorcza Funduszu powołała na funkcję Prezesa Zarządu Funduszu Pana Michała Skotnickiego.

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

Warszawa, 27 lutego 2009 roku

Michał Skotnicki  
Prezes Zarządu

Radosław Świątkowski  
Członek Zarządu

Piotr Litwiński  
Członek Zarządu

Paweł Nowacki  
Członek Zarządu