

BBI DEVELOPMENT NFI S.A.

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES DWUNASTU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 GRUDNIA 2007 ROKU
WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

BBI Development NFI S.A.
 Sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 roku
 (w tysiącach PLN)

2

BILANS

na dzień 31 grudnia 2007 r.

	Nota	31.12.2007	31.12.2006
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	8	649	620
Wartości niematerialne i prawne		15	29
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9, 28	783	875
Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych	10	106 704	-
Pozostałe udziały i akcje	11	-	85
		108 151	1 609
Aktywa obrotowe			
Zapasy	12	254	722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13	18 091	5 903
Rozliczenia międzyokresowe		129	52
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	14	-	4 340
Pozostałe aktywa finansowe	14	16 423	19 266
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15	34 482	22 154
		69 379	52 437
Aktywa, razem		177 530	54 046
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	16	24 574	11 422
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	17	76 760	8 726
Kapitał zapasowy	17	109 455	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	18	(76 072)	(75 459)
Kapitał własny, razem		134 717	53 808
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiąz. z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	19	38 870	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	2 000	-
		40 870	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	370	122
Zobowiąz. z tyt. wyemit. dłużnych papierów wartościowych	19	790	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	20	250	50
Rozliczenia międzyokresowe	22	533	66
		1 943	238
Zobowiązania, razem		42 813	238
Pasywa, razem		177 530	54 046

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 6 do 31 stanowią jego integralną część

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Nota	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2006 r.
Przychody z inwestycji			
Przychody z innych papierów wartościowych		-	60
Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	23	5 689	6 353
		<u>5 689</u>	<u>6 413</u>
Koszty operacyjne			
Amortyzacja		(183)	(58)
Zużycie materiałów i energii		(65)	(28)
Usługi obce		(1 436)	(890)
Podatki i opłaty		(1 117)	(196)
Wynagrodzenia	31	(1 792)	(773)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	31	(107)	(54)
Pozostałe koszty rodzajowe		(291)	(85)
		<u>(4 991)</u>	<u>(2 084)</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		<u>698</u>	<u>4 329</u>
Pozostałe przychody operacyjne	24	423	1 230
Pozostałe koszty operacyjne	25	(16)	(57)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem i kosztami finansowymi		<u>1 105</u>	<u>5 502</u>
Przychody finansowe	26	830	1 128
Koszty finansowe	27	(2 120)	-
Podatek dochodowy	28	(92)	134
Zysk (strata) netto		<u>(277)</u>	<u>6 764</u>
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w zł)			
- podstawowy oraz rozwodniony	29	<u>(0,00)</u>	<u>0,30</u>

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	Razem
Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.						
Saldo na dzień 01.01.2007 r.		11 422	8 726	109 119	(75 459)	53 808
Emisja akcji	16, 17	13 152	68 696			81 848
Koszt emisji akcji	17		(662)			(662)
Podział zysku roku 2006				336	(336)	-
Zysk (strata) netto					(277)	(277)
Saldo na dzień 31.12.2007 r.		24 574	76 760	109 455	(76 072)	134 717

Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2006 r.						
Saldo na dzień 01.01.2006 r.		2 284	-	109 119	(82 223)	29 180
Emisja akcji		9 138	9 137			18 275
Koszt emisji akcji			(411)			(411)
Zysk (strata) netto					6 764	6 764
Saldo na dzień 31.12.2006 r.		11 422	8 726	109 119	(75 459)	53 808

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
 za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.

		Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2007 r.	Za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2006 r.
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Nakłady na projekty deweloperskie		(92 908)	(6 479)
Wpływy ze sprzedaży projektów deweloperskich		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		(4 037)	(2 592)
		(18 907)	3 378
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
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
		(87 525)	812
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji akcji	16, 17	81 848	18 275
Koszty transakcyjne związane z emisją akcji	17	(662)	(411)
Emisja dłużnych papierów wartościowych		38 711	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		12 500	-
Splata pożyczek i kredytów		(12 500)	-
Odsetki		(1 137)	-
		118 760	17 864
Przepływy pieniężne netto		12 328	22 054
Środki pieniężne na początek okresu		22 154	100
Środki pieniężne na koniec okresu	15	34 482	22 154
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania:		-	-

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

BBI Development Narodowy Fundusz Inwestycyjny S.A. („Fundusz”) z siedzibą w Warszawie przy ul. E. Plater 28 działa w formie spółki akcyjnej, zawiązanej aktem notarialnym w dniu 15 grudnia 1994 r. przez Ministra Przekształceń Własnościowych, działającego w imieniu Skarbu Państwa. Fundusz został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVI Gospodarczy, na mocy postanowienia z dnia 31 marca 1995 r. pod numerem RHB 43355. Od dnia 3 sierpnia 2001 r. Fundusz jest zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000033065.

Przedmiotem działalności Funduszu jest:

- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji spółek
- nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, o których mowa w punkcie powyżej
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom
- pośrednictwo finansowe pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane
- obrót wierzytelnościami
- zaciąganie kredytów i pożyczek dla celów Funduszu
- przygotowanie terenu pod budowę
- wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części; inżynieria lądowa i wodna
- wykonywanie instalacji budowlanych
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- wynajem nieruchomości na własny rachunek
- obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie.

W skład Zarządu Funduszu na dzień 31 grudnia 2007 roku wchodził:

Piotr Litwiński – Członek Zarządu

Michał Skorupski – Członek Zarządu

Radosław Świątkowski – Członek Zarządu

Skład Zarządu uległ w ciągu okresu sprawozdawczego zmianie: Rada Nadzorcza jednostki dominującej uchwaliła z dnia 29 listopada 2007 roku powołała p. Michała Skorupskiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2007 roku.

Z dniem 27 marca 2008 r. p. Michał Skorupski złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnionej przez niego funkcji Członka Zarządu Funduszu.

Jednocześnie w dniu 27 marca 2008 r. Rada Nadzorcza Funduszu powołała pana Pawła Nowackiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 1 maja 2008 roku.

Podmiotem dominującym spółki BBI Development NFI S.A. jest BB Investment Sp. z o.o. BB Investment Sp. z o.o. jest podmiotem dominującym całej Grupy.

Dnia 5 czerwca 2008 roku niniejsze sprawozdanie finansowe Funduszu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

Fundusz sporządził również skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku, które dnia 5 czerwca 2008 roku zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji.

2. Podstawa sporządzenia

W dniu 7 grudnia 2006 r. Walne Zgromadzenie BBI Development NFI S.A. postanowiło, iż Fundusz, począwszy od dnia 1 stycznia 2007 roku, jednostkowe sprawozdania finansowe będzie sporządzać zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Fundusz działalność, w zakresie stosowanych przez Fundusz zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSSF, które weszły w życie, a standardami MSSF zatwierdzonymi przez UE.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień i za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007 r. (dalej: „Sprawozdanie finansowe”) zostało przygotowane i zaprezentowane również zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. W związku z opisaną powyżej zmianą zasad rachunkowości, od dnia 1 stycznia 2007 r. zaprzestano stosowania regulacji Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 1995 roku w sprawie szczególnych warunków, którym powinna odpowiadać rachunkowość narodowych funduszy inwestycyjnych.

Opis oraz efekt zmiany zasad rachunkowości na MSSF zaprezentowano w notce nr 7 niniejszego Sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

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

Walutą pomiaru Funduszu oraz walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Sprawozdanie finansowe sporządzone jest w tysiącach złotych.

3. Istotne zasady rachunkowości

a. 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.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2007 roku	31 grudnia 2006 roku
USD	2,4350	2,9105
EURO	3,5820	3,8312

b. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu

wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

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

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

Typ	Okres
Urządzenia biurowe oraz pozostałe środki trwałe	3-5 lat
Środki transportu	5 lat
Komputery	2-4 lata
Inwestycje w obcych środkach trwałych	10 lat

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.

c. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela, zawarcie umowy leasingu operacyjnego lub zakończenie

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

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

d. 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 aktywów nakładów poniesionych na prace rozwojowe, nie są aktywowane i są ujmowane w kosztach okresu, w którym zostały poniesione.

Fundusz ustala, czy okres użytkowania wartości niematerialnych jest ograniczony czy nieokreślony. Wartości niematerialne o ograniczonym okresie użytkowania są amortyzowane przez okres użytkowania oraz poddawane testom na utratę wartości każdorazowo, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Okres i metoda amortyzacji wartości niematerialnych o ograniczonym okresie użytkowania są weryfikowane przynajmniej na koniec każdego roku obrotowego. Zmiany w oczekiwanym okresie użytkowania lub oczekiwanym sposobie konsumowania korzyści ekonomicznych pochodzących z danego składnika aktywów są ujmowane poprzez zmianę odpowiednio okresu lub metody amortyzacji, i traktowane jak zmiany wartości szacunkowych. 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 zawierają głównie oprogramowanie, które jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania, nie przekraczający 5 lat.

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.

e. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

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

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które w większości są

niezależne od tych, które są generowane przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania, która odzwierciedla bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów. 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 Fundusz ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Fundusz szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od czasu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższona 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 ujmują 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.

f. Koszty finansowania zewnętrznego

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

g. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Jednostkami zależnymi są podmioty nad którymi Fundusz sprawuje kontrolę, rozumianą jako zdolność do wpływania, bezpośrednio bądź pośrednio, na politykę finansową i operacyjną jednostki, w sposób pozwalający na osiągnięcie korzyści dla Funduszu z działalności tejże jednostki. Jednostki stowarzyszone to wszelkie jednostki, na które Fundusz wywiera znaczący wpływ, lecz nie kontroluje, co zwykle towarzyszy posiadaniu od 20 do 50% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Inwestycje w jednostkach zależnych oraz w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są w wysokości kosztu (w cenie nabycia).

h. Udział we wspólnym przedsięwzięciu

Wspólne przedsięwzięcie jest wynikiem ustaleń umownych, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą wspólnej kontroli. Podmiot wspólnie kontrolowany jest przedsięwzięciem, które wymaga założenia osobnej jednostki gospodarczej zobowiązanej do sporządzania własnego sprawozdania finansowego. Udział we współkontrolowanych podmiotach jest ujmowany metodą konsolidacji proporcjonalnej, zgodnie z którą proporcjonalny udział w poszczególnych pozycjach podlega sumowaniu.

i. 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 budowlami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

W sprawozdaniu jednostkowym koszty finansowe nie są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia zapasów, natomiast w sprawozdaniu skonsolidowanym są kapitalizowane. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz prowizje.

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

j. 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 Fundusz 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 odroczone, odnosi się na kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny. Spadek wartości aktywów dostępnych do sprzedaży spowodowany utratą wartości odnosi się do rachunku zysków i strat jako koszt finansowy.

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

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

k. Utrata wartości aktywów finansowych

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

i. Aktywa ujmowane według zamortyzowanego kosztu

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

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

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

ii. 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, 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.

iii. 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.

l. 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.

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

n. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane w 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.

o. 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.

Fundusz wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Fundusz ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Fundusz 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.

p. Płatności w formie akcji własnych

Fundusz uchwalił 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.

q. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Fundusz uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane 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. Po rozpoczęciu sprzedaży wytworzonej powierzchni użytkowej w segmencie mieszkalnym oraz komercjalizacji powierzchni biurowej i handlowej w segmencie powierzchni biurowej i handlowej, spółki celowe będą generować dodatnie przepływy finansowe z działalności operacyjnej. Poziom gotówki w spółkach celowych będzie rósł wraz ze zbliżaniem się okresu zamknięcia danego przedsięwzięcia developerskiego. Podstawowym źródłem przychodów Funduszu będą wówczas dywidendy oraz przychody ze sprzedaży akcji lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych.

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 Fundusz 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.

Dywidendy

Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

r. Podatki

i. 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.

ii. 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.

Fundusz kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do

wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

iii. 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.

s. Zysk netto na akcję

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

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

4 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Niepewność szacunków

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości aktywów

Fundusz przeprowadził testy na utratę wartości środków trwałych. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego należą te środki trwałe. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

5 Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:

- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* (zmieniony we wrześniu 2007) – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 8 *Segmenty operacyjne* - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później,

- MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego* (zmieniony w marcu 2007) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Interpretacja KIMSF 11 *Wydanie akcji w ramach Grupy i transakcje w nabytych akcjach własnych* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 marca 2007 roku lub później,
- Interpretacja KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Interpretacja KIMSF 13 *Programy lojalnościowe* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2008 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE,
- Interpretacja KIMSF 14 MSR 19 - *Ograniczenia w wycenie aktywów programów określonych świadczeń, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje* - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE.
- MSSF 3 *Połączenie jednostek gospodarczych* (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe* (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2009 roku lub później- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- MSSF 2 *Płatności w formie akcji: warunki nabywania uprawnień i anulowanie* (zmieniony w styczniu 2008) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE,
- Zmiany do MSR 32 i MSR 1: *Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży po wartości godziwej* (zmiany wprowadzone w lutym 2008) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE,

Obecnie Zarząd analizuje konsekwencje oraz wpływ zastosowania powyższych nowych standardów oraz interpretacji na sprawozdania finansowe Funduszu.

6 Informacje dotyczące segmentów działalności

Fundusz prowadzi działalność developerską w pełnym zakresie, począwszy od nabywania gruntów (lub wchodzenia do wspólnych przedsięwzięć z właścicielem gruntów), poprzez realizację projektu budowlanego, a skończywszy na komercjalizacji wytworzonej powierzchni użytkowej. W związku z tym w działalności Funduszu można wyróżnić trzy podstawowe segmenty branżowe : powierzchnie mieszkalne, powierzchnie biurowe oraz powierzchnie handlowo usługowe. W poniższej tabeli podano udziały w poszczególnych segmentów w pozycji jednostkowych aktywach według stanu na 31 grudnia 2007 r.

Prezentacja udziału poszczególnych segmentów w jednostkowych aktywach, na 31.12.2007 r. , w tys. zł						
	Powierzchnia mieszkalna	Powierzchnia biurowa	Powierzchnia handlowo - usługowa	Powierzchnia pozostała	Aktywa nieprzypisane	Suma
Aktywa segmentu	33 918	35 509	28 014	9 206	70 884	177 530

Spółka rozpoczęła właściwą działalność w branży developerskiej w trakcie roku 2007. W związku z brakiem możliwości wyodrębnienia segmentów działalności w roku 2006 nie podano danych porównywalnych na 31.12.2006 r.

7 Sporządzenie sprawozdania wg MSSF

Uzgodnienia pomiędzy MSSF i poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości

Poniższe uzgodnienia obrazują rezultat przejścia przez Fundusz z poprzednio stosowanych zasad rachunkowości (zwanym 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.

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

Korekty bilansu funduszu na 01.01.2006	PSR	Efekt zmian zasad	MSSF
Aktywa trwałe			
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
	4 707	(154)	4 553
Aktywa obrotowe			
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
	31 208	-	31 208
Aktywa, razem	35 915	(154)	35 761
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 284	-	2 284
Kapitał zapasowy	109 119	-	109 119
Zyski zatrzymane (niepokryta strata)	(82 223)	-	(82 223)
Kapitał własny, razem	29 180	-	29 180
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	154	(154)	-
	154	(154)	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 606	-	5 606
Rozliczenia międzyokresowe	975	-	975
	6 581	-	6 581
Zobowiązania, razem	6 735	(154)	6 581
Pasywa, razem	35 915	(154)	35 761

Korekty bilansu funduszu na 31.12.2006	PSR	Efekt zmian zasad	MSSF
Aktywa trwałe			
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
	2 146	(537)	1 609
Aktywa obrotowe			
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
	52 437	-	52 437
Aktywa, razem	54 583	(537)	54 046
KAPITAŁ WŁASNY			
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)
Kapitał własny, razem	53 808	-	53 808
ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	537	(537)	-
	537	(537)	-
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	122		122
Pozostałe zobowiązania finansowe	50		50
Rozliczenia międzyokresowe	66		66
	238	-	238
Zobowiązania, razem	775	(537)	238
Pasywa, razem	54 583	(537)	54 046

Uzgodnienie wyniku netto funduszu za rok obrotowy kończący się 31.12.2006

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

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.

8 Rzeczowe aktywa trwałe

	Urządzenia i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem
Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2007				
Wartość brutto na 01.01.2007	192	332	331	855
Nabycia	53	232	72	357
Sprzedaż	(3)	(181)	(4)	(188)
Wartość brutto na dzień 31.12.2007	242	383	399	1 024
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2007	(115)	(4)	(116)	(235)
Amortyzacja za okres	(60)	(48)	(54)	(162)
Sprzedaż	2	19	1	22
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2007	(173)	(33)	(169)	(375)
Wartość netto na 01.01.2007	77	328	215	620
Wartość netto na 31.12.2007	69	350	230	649

**Okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2006
Rok 2006**

Wartość brutto na 01.01.2006	141	153	178	472
Nabycia	51	332	153	536
Sprzedaż		(153)		(153)
Wartość brutto na dzień 31.12.2006	192	332	331	855
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 01.01.2006	(93)	(11)	(97)	(201)
Amortyzacja za okres	(22)	(11)	(19)	(52)
Sprzedaż		18		18
Amortyzacja i odpisy aktualizujące na 31.12.2006	(115)	(4)	(116)	(235)
Wartość netto na 01.01.2006	48	142	81	271
Wartość netto na 31.12.2006	77	328	215	620

9 Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 624	1 412
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(841)	(537)
	783	875

Fundusz rozpoznaje aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z nierozliczonych strat podatkowych ponieważ prawdopodobne jest że obecne projekty pozwolą na ich zrealizowanie w przyszłości. W szczególności realizacja aktywa nastąpi w momencie uzyskania przychodu z udzielonych pożyczek.

10 Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

	31.12.2007	
	% udział	wartość udziałów
Realty Management Sp. z o.o.	100,00%	58
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 spółka komandytowa (RM PD4)	97,5610%	4 029
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD5)	99,7761%	45 042
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD6)	99,7035%	36 010
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD8)	99,9833%	6 005
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD9)	99,9800%	5 003
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD10)	99,9988%	8 552
Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 spółka komandytowo-akcyjna (MTP PD1)	37,8004%	2 005
Stan na koniec okresu		106 704

Wszystkie spółki zależne i współkontrolowane rozpoczęły działalność w roku 2007.

Udziały w spółkach zależnych wykazane są w wysokości obejmującej wartość udziałów / akcji powiększonej o koszty usług prawnych i notarialnych.

Udział w RM PD4 został wykazany w kwocie obejmującej łączną wartość wkładów, które objął Fundusz tj. 4.000 tys. PLN. Na dzień 31.12.2007 r. Fundusz wniósł wkład w wysokości 2.000 tys. PLN. Pozostałe 2.000 tys. PLN Fundusz zobowiązany jest wnieść do 9 lipca 2009 r.; kwota ta w niniejszym sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako długoterminowe zobowiązanie finansowe.

Udział w RM PD10 został wykazany w kwocie obejmującej łączną wartość wkładów, które objął Fundusz tj. 8.550 tys. PLN. Na dzień 31.12.2007 r. Fundusz wniósł wkład w wysokości 8.300 tys. PLN. Pozostałe 250 tys. PLN Fundusz wpłacił w styczniu 2008 r.; kwota ta w niniejszym sprawozdaniu finansowym prezentowana jest jako krótkoterminowe zobowiązanie finansowe.

Spółkę MTP PD1 Fundusz traktuje jako wspólne przedsięwzięcie. Współkontrola Funduszu nad Spółką jest zapewniana poprzez udział przedstawicieli Funduszu w zarządzie komplementariusza - Mazowieckiego Towarzystwa Powierniczego Sp. z o.o.

11 Pozostałe udziały i akcje

	31.12.2007		31.12.2006	
	% udział	wartość udziałów	% udział	wartość udziałów
Realty Management Sp. z o.o.	0,00%	-	100,00%	85
Stan na koniec okresu		-		85

Pozostałe udziały i akcje wykazane są w wysokości obejmującej wartość udziałów / akcji powiększonej o koszty usług prawnych i notarialnych.

Udział w Realty Management Sp. z o.o. na dzień 31.12.2006 r. obejmuje łączną kwotę kapitału, którą objął Fundusz tj. 50 tys. PLN. Kwota ta została wpłacona w styczniu 2007 r.; na dzień 31.12.2006 r. prezentowana jest jako krótkoterminowe zobowiązanie finansowe.

12 Zapasy

	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu	722	-
Zakup	98 409	722
w tym:		
Warszawa - Mokotów	50	722
Warszawa ul. Żąbkowska "Koneser"	61 900	
Dziwnów	17 389	
Poznań - Kiekrz	11 880	
Szczecin - Sienno	6 936	
Inne nieruchomości	254	
Sprzedaż	(98 877)	-
w tym:		
Warszawa - Mokotów	(772)	
Warszawa ul. Żąbkowska "Koneser"	(61 900)	
Dziwnów	(17 389)	
Poznań - Kiekrz	(11 880)	
Szczecin - Sienno	(6 936)	
Stan na koniec okresu	254	722

Warszawa ul. Żąbkowska "Koneser"

W dniu 04.05.2007 r. BBI Development NFI S.A. (Kupujący) podpisała z Przedsiębiorstwem Państwowym Warszawska Wytłórnia Wódek Koneser (Sprzedający) Umowę sprzedaży nieruchomości dotyczącą prawa wieczystego użytkowania 3 działek o łącznej powierzchni 47.998 m² położonych w Warszawie: przy ul. Żąbkowskiej (o powierzchni 34.650 m²), przy ul. Białostockiej (o powierzchni 6.635 m²) i przy ul. Markowskiej (o łącznej powierzchni 6.713 m²). Cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 60.500 tys. PLN. Zgodnie z umową nieruchomości zostały wydane Kupującemu w dniu podpisania umowy sprzedaży. Jednocześnie strony zawarły umowę dzierżawy określającą zasady i okres korzystania przez sprzedającego z części sprzedanych Nieruchomości. Dodatkowe koszty zakupu (PCC, opłaty sądowe, taksy notarialne, usługi prawne, wyceny) wyniosły 1.400 tys. PLN.

Dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych związanych z powyższymi nieruchomościami BBI Development NFI S.A. powołał spółkę celową Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD6). W dniu 27.04.2007 r. podpisana została przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy Funduszem a RM PD6. Cenę sprzedaży ustalono na 62.000 tys. PLN. Umowę sprzedaży zawarto w dniu 04.10.2007 r.

Dziwnów

W dniu 28.05.2007 r. BBI Development NFI S.A. (Kupujący) oraz Koncepta Sp. z o.o. (Sprzedający) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej w Dziwnowie (woj. zachodniopomorskie). Umowa dotyczy prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o pow. 0,7052 ha, zabudowanej budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, posiadającej bezpośredni dostęp do morza. Przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta 31.07.2007 r. po spełnieniu przez sprzedającego warunków związanych m.in. z nabyciem nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń i hipotek, uzyskaniem ostatecznej i prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy pozwalającej na wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości budynku wielofunkcyjnego, a także uzyskaniem pozytywnych wyników badania warunków gruntowych zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 17.000 tys. PLN. Dodatkowe koszty zakupu (PCC, taksy notarialne, doradztwo prawne, opracowanie dokumentacji) wyniosły 389 tys. PLN.

W dniu 4.10.2007 r., Fundusz zawarł, jako Sprzedający, umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej w Dziwnowie. Kupującym była spółka celowa RM PD8. Cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 17.500 tys. PLN.

Poznań - Kiekrz

W dniu 29.06.2007 r. Fundusz (Kupujący) zawarł z osobą fizyczną przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu. Umowa dotyczy prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 11.736 m² położonych nad Jeziorem Kierskim, posiadających bezpośredni dostęp do akwenu wodnego. Łączna cena sprzedaży wyniosła 11.000 tys. PLN. Dodatkowe koszty zakupu (PCC, taksy notarialne, doradztwo prawne, prowizja za pośrednictwo) wyniosły 880 tys. PLN.

Dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy wydana została ostateczna i prawomocna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu wielofunkcyjnego z apartamentami, powierzchnią rekreacyjną i gastronomią. Przedsięwzięcie deweloperskie związane z tą nieruchomością realizowane będzie w ramach spółki celowej powołanej przez Fundusz: Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD9).

W dniu 28.09.2007 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Poznaniu, pomiędzy Funduszem (Sprzedający), a spółką celową RM PD9 (Kupujący). Przedmiotem umowy było prawo własności zabudowanych działek położonych nad Jeziorem Kiekrz. Cena sprzedaży wyniosła 12.250 tys. PLN.

Szczecin - Sienno

W dniu 25.07.2007 r. BBI Development NFI S.A. (Kupujący) oraz Amber Sp. z o.o. (Sprzedający) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą nieruchomości położonej w Szczecinie. Przedmiotem umowy jest prawo własności nieruchomości zabudowanej o łącznej powierzchni 15,6260 ha składającej się z: działek gruntu stanowiących użytki rolne (11,5314 ha), działki (2,6859 ha) zabudowanej dworem wraz z budynkami towarzyszącymi (zabytek wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków) oraz działki o powierzchni 1,4087 ha przeznaczonej do sprzedaży w udziale 3/4 części. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 64.500 tys. PLN, z czego kupujący tytułem zaliczki wpłacił kwotę 6.450 tys. PLN. Dodatkowe koszty zakupu (usługi notarialne, usługi prawne, analizy) wyniosły 486 tys. PLN.

W przypadku gdy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zostanie uchwalony do 31 marca 2008 r., jednakże powierzchnia użytkowa budynków możliwych do wybudowania na nieruchomości będzie mniejsza od wielkości określonych z koncepcji architektonicznej, a kupujący skorzysta ze swojego prawa do żądania zawarcia umowy przenoszącej własność, taka umowa zostanie zawarta, jednakże łączna cena netto sprzedaży zostanie obniżona o 650 zł za m² pow. użytkowej, ale do kwoty nie mniejszej niż 48.750 tys. PLN.

W dniu 20.12.2007 r. BBI Development NFI S.A. zawarł ze spółką celową Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 spółka komandytowo-akcyjna (RM PD10) Umowę cesji wierzytelności i przystąpienia do długu. Na mocy tej umowy Fundusz przeniósł w drodze cesji, za cenę 8.250 tys. PLN, całość przysługujących mu wierzytelności i ciężących na nim obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz RM PD 10.

Wspomniany powyżej warunek (uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego) został spełniony w ustalonym terminie, w związku z czym w dniu 26 maja 2008 r. została zawarta umowa warunkowa sprzedaży, której ostateczna realizacja jest uzależniona od nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowego prawa pierwokupu.

Zapasy zostały wycenione w cenie nabycia.

13 Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31.12.2007	31.12.2006
Należności handlowe	218	6
Sprzedaż nieruchomości	17 424	-
Pozostałe należności		
wadium	-	5 757
sprzedaż wierzytelności	541	541
kaucje	210	240
inne	389	50
Odpisy aktualizujące	(691)	(691)
Należności handlowe i pozostałe netto	18 091	5 903

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 7-dniowe terminy płatności.

Na dzień 31.12.2007 r. należności w kwocie 691 tys. PLN zostały uznane za nieściągalne i w związku z tym objęte odpisem. Zmiany odpisu aktualizującego należności były następujące:

Zmiana stanu odpisów aktualizujących	31.12.2007	31.12.2006
Stan na początek okresu	691	740
zmniejszenia (z tytułu)		
rozwiązanie	-	(49)
Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu, razem	691	691

Poniżej przedstawiono analizę należności z tytułu dostaw i usług, które na dzień 31 grudnia były przeterminowane, ale nie objęto ich odpisem aktualizacyjnym.

	razem	nieprzeterminowane	przeterminowane < 30 dni	przeterminowane > 30 dni
należności na 31.12.2007	218		7	211
należności na 31.12.2006	6		3	3

14 Aktywa finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
akcje notowane Pepees	-	4 340
Pozostałe aktywa finansowe		
należności z tytułu kupionych wierzytelności	15 027	18 606
środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych	759	-
Pożyczki udzielone i należności		
należności z tytułu pożyczek	637	660
	16 423	23 606

Wierzytelności zostały zakupione od BB Investment Sp. z o.o. w wyniku zawarcia w dniu 16.12.2005 r. umowy sprzedaży wierzytelności oraz cesji praw i obowiązków z umów pożyczek zawartych z Serenus, Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. oraz Projekt Dolna Sp. z o.o. Pożyczka dla Mazowieckiego Towarzystwa Powierniczego została spłacona 31.12.2007 r. Terminy spłat pozostałych pożyczek przypadają na 30.06.2008 r. Efektywne oprocentowanie wynosi 19,39 %. Oprocentowanie nominalne wynosi 39%.

Środki pieniężne na rachunkach zastrzeżonych są związane z podpisanymi przez Fundusz w 2007 r. warunkowymi umowami przedwstępnymi nabycia nieruchomości. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie ziszcili się warunki niezbędne dla przystąpienia Funduszu do przyrzeczonych umów sprzedaży. Intencją Funduszu jest przedłużenie obowiązywania wspomnianych umów przedwstępnych; w razie niemożności przedłużenia obowiązywania wspomnianych umów, całość środków zgromadzonych na rachunkach zastrzeżonych podlega zwrotowi do Funduszu bez potrąceń.

15 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31.12.2007	31.12.2006
Środki pieniężne w kasie	2	-
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	30 710	7 154
Krótkoterminowe depozyty bankowe	3 770	15 000
Razem	34 482	22 154

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednolitych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy w zależności od aktualnego zapotrzebowania Funduszu na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosi 34.482 tys. PLN (31 grudnia 2006 roku: 22.154 tys. PLN).

16 Kapitał podstawowy	31.12.2007	31.12.2006
22.843.532 akcje zwykłe serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda	2 284	2 284
91.374.128 akcji zwykłych serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda	9 138	9 138
114.217.660 akcji zwykłych serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda	11 422	-
17.300.000 akcji zwykłych serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda	1 730	-
Razem	24 574	11 422

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 13.152 tys. PLN poprzez emisję 114.217.660 akcji zwykłych serii C oraz 17.300.000 akcji zwykłych serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

Stan akcjonariatu posiadającego co najmniej 5% ogólnej liczby głosów przedstawia się następująco - na dzień przekazania raportu za czwarty kwartał (25.02.2008 r.):

<i>akcjonariusz</i>	<i>liczba posiadanych akcji/głosów</i>	<i>% udział w kapitale zakładowym</i>	<i>% udział w ogólnej liczbie głosów</i>
BB Investment Sp. z o.o.	79 070 598	32,18%	32,18%
BBI Capital S.A.	15 404 857	6,27%	6,27%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	23 177 532	9,43%	9,43%
BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.	12 778 000	5,20%	5,20%

17 Kapitał zapasowy	31.12.2007	31.12.2006
Kapitał utworzony ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	76 760	8 726
Podział zysku	336	-
Korekta wartości akcji i udziałów wniesionych do funduszu	69 477	69 477
Wartość wniesienia przez Skarb Państwa	39 642	39 642
Razem	186 215	117 845

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 roku kapitał zapasowy został powiększony o nadwyżkę pomiędzy wartością emisyjną a wartością nominalną emisji akcji serii C (pomniejszoną o koszty emisji) w wysokości 45.293 tys. PLN oraz o nadwyżkę pomiędzy wartością emisyjną a wartością nominalną emisji akcji serii C (pomniejszoną o koszty emisji) w wysokości 22.741 tys. PLN.

18 Podział zysku / pokrycie straty

W dniu 2 lipca 2007 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które postanowiło przeznaczyć zysk netto za rok 2006 na pokrycie straty netto z roku poprzedniego, a pozostałą część na kapitał zapasowy. Zarząd BBI Development NFI S.A. będzie wnioskował o pokrycie straty za rok 2007 z przyszłych zysków Funduszu.

19 Zobowiązania z tyt. wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2007 r. w ramach postanowień umowy agencyjnej zawartej z Raiffeisen Bank Polska S.A. w dniu 9 listopada 2006 r. oraz aneksu do tej umowy z 6 września 2007 r. Fundusz dokonał emisji trzyletnich obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej. Oprocentowanie - za wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego - zostało określone jako WIBOR 6M powiększony o odpowiednią marżę. Daty płatności odsetek są jednakowe dla transz 1 - 5 i przypadają na: 05.03.2008 r., 03.09.2008 r., 04.03.2009 r., 02.09.2009 r., 08.03.2010 r. Daty płatności odsetek dla transzy 6 przypadają na: 04.06.2008 r., 04.12.2008 r., 05.06.2009 r., 04.12.2009 r., 04.06.2010 r., 03.12.2010 r.

	wartość nominalna	data emisji	data wykupu	oprocentowanie: WIBOR 6M plus	efektywne oprocentowanie na 31.12.2007
transza 1	10 500	07.03.2007	08.03.2010	3,50 p.p.	8,71%
transza 2	6 000	09.03.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	8,21%
transza 3	4 120	12.03.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	8,21%
transza 4	7 500	02.05.2007	08.03.2010	3,50 p.p.	8,71%
transza 5	1 880	10.05.2007	08.03.2010	3,00 p.p.	8,21%
transza 6	9 000	04.12.2007	03.12.2010	3,50 p.p.	9,31%
Razem	39 000				

	31.12.2007	31.12.2006
Wartość nominalna	39 000	-
Koszty emisji obligacji	(130)	-
Odsetki naliczone	790	-
Stan na koniec okresu	39 660	-

20 Pozostałe zobowiązania finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Długoterminowe	2 000	-
Krótkoterminowe	250	50
	2 250	50

Powyższe kwoty dotyczą wpłat na kapitał w spółkach zależnych i zostały szczegółowo opisane w notach 10 i 11.

21 Zobowiązania z tyt. dostaw i usług i pozostałe	31.12.2007	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	304	88
Zobowiązania z tytułu podatków	63	34
Pozostałe zobowiązania	3	-
	370	122

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocenowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14-dniowych. Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

22 Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2007	31.12.2006
Premie	426	-
Pozostałe	107	66
	533	66

23 Zrealizowane i niezrealizowane zyski (straty) z inwestycji	31.12.2007	31.12.2006
Zrealizowane zyski z inwestycji	1 893	822
Zrealizowane straty z inwestycji	(350)	-
Niezrealizowane zyski z inwestycji	-	2 467
Niezrealizowane zyski z wyceny	4 146	3 064
	5 689	6 353

24 Pozostałe przychody operacyjne	31.12.2007	31.12.2006
Czynsz za podnajem powierzchni	423	32
Rozwiązanie odpisów aktualizujących	-	49
Sprzedaż środków trwałych	-	9
Sprzedaż wierzytelności	-	1 140
	423	1 230

25 Pozostałe koszty operacyjne	31.12.2007	31.12.2006
Sprzedaż środków trwałych	14	-
Pozostałe	2	57
	16	57

26 Przychody finansowe	31.12.2007	31.12.2006
Odsetki otrzymane	830	1 115
Różnice kursowe	-	13
	830	1 128

27	Koszty finansowe	31.12.2007	31.12.2006
	Odsetki naliczone	2 088	-
	Różnice kursowe	32	-
		2 120	-

28 Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego w rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

	31.12.2007	31.12.2006
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	(92)	134
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(92)	134

Uzgodnienie pomiędzy obciążeniem z tytułu podatku dochodowego a teoretyczną kwotą podatku bazującą na ustawowej stawce podatkowej przedstawia się następująco:

	31.12.2007	31.12.2006
Zysk (strata) brutto	(185)	6 630
Ustawowa stawka	19%	19%
Kwota teoretycznego podatku	(35)	1 260
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - trwałe	691	540
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu - przejściowe	1 514	223
Przychody niepodatkowe - trwałe	-	(3 361)
Przychody niepodatkowe - przejściowe	(4 146)	(3 078)
Realizacja różnic przejściowych - koszty	(67)	(41)
Realizacja różnic przejściowych - przychody	2 525	-
Przychód do opodatkowania	12	-
Wykorzystanie strat podatkowych	(344)	(913)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	(92)	134
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(92)	134

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Skonsolidowany bilans		Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 12 miesięcy zakończony	
	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	11	92	81	(416)
Przeszacowanie aktywów finansowych	830	441	(389)	34
Dodatnie różnice kursowe	-	4	4	(1)
	841	537		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Straty podatkowe	1 351	1 398	(47)	527
Rozliczenia międzyokresowe	101	13	88	7
Odsetki naliczone	169	-	169	-
Ujemne różnice kursowe	3	1	2	(17)
	1 624	1 412		
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(92)	134
Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego	783	875		

29	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	31.12.2007	31.12.2006
	Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,00	0,30
	Zysk (strata) netto za okres przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	(621)	6 764
	Średnia ważona liczba akcji zwykłych w ciągu okresu	197 711 578	22 843 532
30	Przeciętne zatrudnienie	31.12.2007	31.12.2006
		4,17	3,5

31 Koszty świadczeń pracowniczych	31.12.2007	31.12.2006
Wynagrodzenie dla Zarządu	1 050	294
Wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej	183	164
Wynagrodzenie - pracownicy	559	315
Składki na ubezpieczenia społeczne	107	54
	1 899	827

32 Zobowiązania warunkowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. nie występują postępowania sądowe.

W czerwcu 2007 r., w ramach prowadzonej na terenie kraju działalności Funduszu, mającej na celu pozyskiwanie nieruchomości do realizacji projektów developerskich, BBI Development NFI S.A. (Kupujący) zawarł cztery warunkowe przedwstępne umowy sprzedaży. Zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży nastąpi po spełnieniu warunków określonych w umowach przedwstępnych, w tym uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Łączna cena sprzedaży opisywanych nieruchomości wyniesie około 11.800 tys. PLN, zapłata ceny nastąpi przy podpisaniu umów przyrzeczonych. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania warunki dla żadnej z opisanych wyżej umów przedwstępnych nie zostały spełnione.

W czerwcu 2007 r. doszło do ostatecznego rozliczenia transakcji nabycia przez Fundusz (Kupujący) od Przedsiębiorstwa Państwowego Warszawska Wytwórnia Wódek KONESER (Przedsiębiorstwo) nieruchomości w Warszawie, szczegółowo opisanych w nocie 13. Kwota należna z tytułu ceny nabycia (po potrąceniu wadium w przetargu które zostało przekazane Przedsiębiorstwu w grudniu 2006 r.) została wpłacona przez Fundusz na rachunek zastrzeżony z którego płatności przekazywano bezpośrednio wierzycielom Przedsiębiorstwa. Po rozdyponowaniu w całości środków wpłaconych przez Fundusz, pozostała do spłacenia (przez Przedsiębiorstwo) część wierzytelności wobec Skarbu Państwa z tytułu udzielonej Przedsiębiorstwu pożyczki w kwocie około 6.700 tys. zł plus odsetki do dnia zapadalności. Wierzytelność wobec Skarbu Państwa jest zabezpieczona hipoteką na należące do Funduszu nieruchomości. Termin spłaty pożyczki jest ustalony na 31 grudnia 2008 r.

W dniu 27 marca 2008 r. została ogłoszona upadłość Przedsiębiorstwa. W przypadku niemożności zaspokojenia się Skarbu Państwa z masy upadłościowej, może dojść do wszczęcia działań egzekucyjnych w stosunku do należące do Funduszu nieruchomości, co może konsekwencji skutkować koniecznością spłacenia przez Fundusz w drugiej połowie 2008 r. lub w pierwszej połowie 2009 r. pozostałej części zabezpieczonej hipoteką wierzytelności w kwocie nie większej niż 7.000 tys. zł. Obecnie trudno jest oszacować prawdopodobieństwo zaistnienia opisanej sytuacji.

33 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Transakcje ze spółkami zależnymi

Przychody z tytułu odsetek	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	46
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	2
	48
Pozostałe przychody	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o.	4
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	3
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	1
	15
Odsetki zapłacone	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	1
	1
Należności z tytułu pożyczek	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	46
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	352
	398
Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	17 424
	17 424

Pozostałe należności	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o.	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	1
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 sp. komandytowo-akcyjna	1
	<u>3</u>
Udzielone pożyczki	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	5 500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	350
	<u>5 850</u>
Spłacone pożyczki (cesja)	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 5 sp. komandytowo-akcyjna	350
	<u>350</u>
Cesja wierzytelności	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	770
	<u>770</u>
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, cesja wierzytelności	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	770
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 sp. komandytowo-akcyjna	44 576
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	17 500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 sp. komandytowo-akcyjna	12 250
	<u>75 096</u>
Otrzymane pożyczki	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	500
	<u>1 000</u>
Spłacone pożyczki	31.12.2007
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 4 sp. komandytowa	500
Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 8 sp. komandytowo-akcyjna	500
	<u>1 000</u>

Na dzień bilansowy 31.12.2006 r. transakcje ze spółkami zależnymi nie występowały.

Transakcje z podmiotem dominującym - BB Investment Sp. z o.o.

	31.12.2007	31.12.2006
Otrzymane pożyczki	1 000	
Splata pożyczki	1 000	
Odsetki zapłacone	3	
Pozostałe zobowiązania	4	
Udzielone pożyczki		6 650
Spłacone pożyczki		6 650
Przychody z tytułu odsetek		57

34 Instrumenty finansowe

Wartości godziwe instrumentów finansowych

	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość rozpoznana w rachunku wyników
31 grudnia 2007 roku			
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Środki pieniężne	34 482	34 482	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	637	637	104
Pozostałe aktywa finansowe	15 786	15 786	4 146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 091	18 091	-
<i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</i>			
Udziały w spółkach zależnych i stowarzyszonych	106 704	106 704	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(39 660)	(39 660)	(1 977)
Pozostałe zobowiązania finansowe	(2 250)	(2 250)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(370)	(370)	-

	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość rozpoznana w rachunku wyników
31 grudnia 2006 roku			
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Akcje notowane	4 340	4 340	740
Środki pieniężne	22 154	22 154	-
<i>Pożyczki udzielone i należności</i>			
Pożyczki udzielone	660	660	202
Pozostałe aktywa finansowe	18 606	18 606	2 324
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 903	5 903	-
<i>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży</i>			
Pozostałe akcje i udziały	85	85	-
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</i>			
Pozostałe zobowiązania finansowe	(50)	(50)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(122)	(122)	-

Wartość godziwa aktywów finansowych notowanych na giełdzie została ustalona na podstawie ich wartości rynkowych. Wartość godziwa pozostałych oprocentowanych aktywów finansowych została ustalona przez zdyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych przy użyciu aktualnie obowiązujących stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej

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

31 grudnia 2007 roku	< 1 rok	1 - 3 lata	> 3 lata	Razem
<i>Oprocentowanie stałe</i>				
Pożyczki udzielone	637	-	-	637
Pozostałe aktywa finansowe	15 027	-	-	15 027
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	34 482	-	-	34 482
Pozostałe aktywa finansowe	759	-	-	759
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	(790)	(38 870)	-	(39 660)
31 grudnia 2006 roku	< 1 rok	1 - 3 lata	> 3 lata	Razem
<i>Oprocentowanie stałe</i>				
Pożyczki udzielone	660	-	-	660
Pozostałe aktywa finansowe	18 606	-	-	18 606
<i>Oprocentowanie zmienne</i>				
Środki pieniężne	22 154	-	-	22 154

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

35 Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych z których korzysta Fundusz należą obligacje kuponowe zmiennoprocentowe, kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz otrzymane pożyczki o stałej lub zmiennej stopie procentowej. Podstawowym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków na działalność Funduszu oraz jego Grupy Kapitałowej. Fundusz posiada także aktywa finansowe jak środki pieniężne, depozyty krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone, które powstają z prowadzoną przez Fundusz działalnością. Podstawowym ryzykiem finansowym na jakie narażona jest Spółka to ryzyko związane z fluktuacją stóp procentowych, głównie stawki WIBOR 6-miesięcznej, stanowiących referencyjne stawki odniesienia dla oprocentowanych zobowiązań finansowych Funduszu. Zasadą stosowaną przez Fundusz obecnie oraz w trakcie roku 2007 jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

W zakresie ryzyka zmiany stopy procentowej, największy ewentualny wpływ na wynik Funduszu wywierają koszty finansowe obsługi wyemitowanych obligacji kuponowych zmiennoprocentowych, opartych na sześciomiesięcznej stawce WIBOR. Zdaniem Funduszu, biorąc pod uwagę fluktuację stóp procentowych w okresie ostatnich dwóch lat oraz dostępne przewidywania, zmiany stóp procentowych w zakresie od -3 do +3 punkta procentowego pokrywają z wystarczającym prawdopodobieństwem możliwy przedział zmienności wymienionych stawek WIBOR w perspektywie przynajmniej najbliższych 6 - 12 miesięcy.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Funduszu.

Wpływ zmian stóp procentowych na jednostkowy wynik finansowy brutto

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe					
	+1,00%	+2,00%	+3,00%	-1,00%	-2,00%	-3,00%
Wpływ na wynik finansowy brutto na 31.12. 2007	-81	-162	-243	81	162	243
Wpływ na wynik finansowy brutto na 31.12.2006	130	260	391	-130	-260	-391

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

Struktura działalności Spółki jako podmiotu inwestującego w przedsięwzięcia developerskie za pośrednictwem spółek celowych powoduje, że ryzyko kredytowe w odniesieniu do prowadzonej działalności sprzedażowej wytworzonej powierzchni użytkowej nie występuje na poziomie Funduszu. Niezależnie od powyższego, Fundusz zawiera transakcje handlowe z firmami renomowanymi, o dobrej sytuacji finansowej i zdolności kredytowej.

Ryzyko związane z płynnością

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Funduszu na 31 grudnia 2007 r. oraz na 31 grudnia 2006 r. wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 r.	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Wyemitowane obligacje	-	790	-	38.870	-	39.660
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	620	-	2.000	-	2620
	-	1.410	-	40.870	-	42.280

Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2006 r.	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 roku do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	172	-	-	-	172
	-	172	-	-	-	172

36 Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Funduszu jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Funduszu i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy. Fundusz zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Fundusz może wyemitować nowe akcje lub obligacje, dokonać wykupu akcji własnych bądź też dokonać częściowego refinansowania prowadzonych projektów inwestycyjnych. W okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2007 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze. Fundusz monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Zasady Funduszu stanowią, by współczynnik ten nie przekraczał 48%. Do zadłużenia netto Fundusz wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

Wskaźnik dźwigni finansowej - dane jednostkowe

31.12.2007

Całkowite zadłużenie, w tym	42 813
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	39 660
Pozostałe zobowiązania	3 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 482
Zadłużenie netto	8 331
 Kapitał własny	 134 717
Kapitał razem	134 717
 Kapitał i zadłużenie netto	 143 048
Wskaźnik dźwigni	5,8%

Wskaźnik dźwigni na 31 grudnia 2006 r. nie został obliczony z uwagi na ujemny wskaźnik zadłużenia netto (środki pieniężne przewyższyły zobowiązania, kredyty i pożyczki).

37 Program dotyczący akcji własnych

W dniu 2 lipca 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie BBI Development NFI S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla kluczowych menedżerów, emisji warrantów subskrypcyjnych, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z wyłączeniem prawa poboru.

Walne Zgromadzenie postanowiło wprowadzić program motywacyjny polegający na możliwości obejmowania bezpłatnych warrantów subskrypcyjnych uprawniających do objęcia akcji serii D, akcji serii E i akcji serii F Funduszu z wyłączeniem prawa poboru

Osoby uczestniczące w Programie Motywacyjnym będą mogły otrzymać warianty subskrypcyjne, które uprawniać będą do objęcia akcji nowej emisji po cenie emisyjnej:

- 1) emisja akcji serii D – po cenie emisyjnej równej 1,66 zł (jeden złoty sześćdziesiąt sześć groszy) za jedną akcję,
- 2) emisja akcji serii E – po cenie emisyjnej równej 1,78 zł (jeden złoty siedemdziesiąt osiem groszy) za jedną akcję,
- 3) emisja akcji serii F – po cenie emisyjnej równej 1,90 zł (jeden złoty dziewięćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

Rada Nadzorcza BBI Development NFI S.A. w przyszłości określi w formie uchwały liczbę Warrantów oraz osoby uprawnione do Warrantów i będą to członkowie Zarządu oraz osoby należące do kluczowej kadry kierowniczej, niezależnie od formy i podstawy prawnej wykonywania obowiązków na powyższych stanowiskach, odpowiedzialne za zarządzanie inwestycjami i finansami Spółki. Warranty będą niezbywalne, a termin wykonania praw z warrantów subskrypcyjnych upływa w terminie z dniem 31 grudnia 2012 r.

W 2007 roku nie przyznano żadnych warrantów, gdyż nie został spełniony warunek określony w Uchwale NR 38/2007 NWZ z dnia 2 lipca 2007 r. tj. średni kurs akcji BBI Development NFI S.A. na GPW, liczony jako średnia kursów zamknięcia w okresie kolejno po sobie następujących 90 dni kalendarzowych przypadających w terminie pomiędzy dniem 30 czerwca 2007 r. a dniem 31 grudnia 2007 r., kształtował się poniżej 2,70 zł. W okresie od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie został również spełniony analogiczny warunek określony w wymienionej Uchwale NR 38/2007 dla roku 2008, tj. średnia kursów zamknięcia w okresie kolejno po sobie następujących 90 dni kalendarzowych nie kształtowała się powyżej 3,10 zł.

38 Wydarzenia po dacie bilansu

Z dniem 27 marca 2008 r. Michał Skorupski złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnionej przez niego funkcji Członka Zarządu Funduszu. Jednocześnie w dniu 27 marca 2008 r. Rada Nadzorcza Funduszu powołała pana Pawła Nowackiego do pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 1 maja 2008 roku.